



*De in rood doorgetrokken gedeelten
worden van goedkeuring onthouden*

RUP Veurt-Steenbossen

TOELICHTINGSNOTA

PROVINCIE ANTWERPEN | GEMEENTE PUURS | DECEMBER 2013

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 19 december 2013

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
6 maart 2014

In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Ludwig Labuée

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wlm Lux

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Ontwerper

Peter Moens
Ruimtelijk Planner

Datum 19 december 2013



opdrachtgever
Gemeente Puurs

Hoogstraat 29 – 2870 Puurs
tel+ 32(0)3 890 76 76 |
fax +32(0)3 890 76 90



NERO

opdrachthouder
Nero bvba

multiprofessionele vennootschap
Meulestedekaai 39a – 9000 Gent
tel: +32 (9) 220 10 58
stedenbouw@nero.be

colofon

- project: gemeentelijk RUP Veurt-Steenbossen
- opdrachtgever: gemeente Puurs
- opdrachthouder: Nero bvba

Inhoud

Inhoud	- 3 -
1. Inleiding	- 5 -
1.1. Situering van het plangebied	- 5 -
1.2. Aanleiding	- 5 -
1.3. Vormvereisten	- 6 -
2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	- 7 -
2.1. Ruimtelijk structuurplan Puurs	- 7 -
2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	- 9 -
2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	- 10 -
3. Juridische context	- 11 -
3.1. Gewestplan	- 11 -
3.2. Beschermd onroerend erfgoed	- 11 -
3.3. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunningen	- 11 -
3.4. Milieuvergunningen	- 12 -
3.5. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde	- 13 -
3.6. Ruimtelijke veiligheidsrapportage	- 13 -
3.7. Bodemverontreiniging	- 13 -
4. Sectorale waarderings en andere studies	- 15 -
4.1. Ecologische waardering	- 15 -
4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed	- 15 -
4.3. Mobiliteitsplan	- 15 -
4.4. Atlas van de waterlopen	- 15 -
4.5. Atlas der buurtwegen	- 15 -
4.6. Integraal waterbeheer - watertoets	- 15 -
5. Bestaande ruimtelijke structuur	- 17 -
5.1. Interpretatie grondgebruik	- 17 -
5.2. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties	- 17 -

5.3. Specifieke ruimtebehoeften op te vangen in het plangebied	- 21 -
6. Visie en Concepten - Inrichtingsplan	- 22 -
6.1. Visie en concepten	- 22 -
6.2. Inrichtingsplan – vertaling voorschriften	- 26 -
6.3. Fasering – Modaliteiten realisatie	- 31 -
6.4. Inrichtingsplan – Visualisatie	- 31 -
RUP – Overzicht Programma	- 31 -
6.5. Ruimtebalans	- 33 -
6.6. Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief	- 34 -
6.7. Op te heffen strijdige bepalingen	- 38 -
Bijlage 1: MER-screening	- 41 -

1. Inleiding

1.1. Situering van het plangebied

kaart 1: situering plangebied

kaart 2: afbakening van het plangebied

Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Veurt-Steenbossen' (RUP) betreft de gronden van de KMO-zone Molenheide en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten westen van de woonkern van Breendonk, gemeente Puurs.

Momenteel bestaan er verschillende goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen binnen het bovenvermelde woonuitbreidingsgebied bepaald door het gewestplan: V 1972/12 (13-20) 023/041 22.10.1973, V 1973/17 (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974, 2005/8 023/0003(03), 1966/18, 023/017 (wijzigingen 2006/17 023/00117(02) en 2007/2, 023/0017(03)). Niettemin liggen deze verkavelingen buiten de grens van het plangebied en bijgevolg komen zij niet aanmerking voor het betreffend ruimtelijk uitvoeringsplan.

Buiten en grenzend aan het plangebied bevinden zich volgende goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.

- Langs de Merellaan en Zwaluwlaan bevinden zich de verkavelingen met kenmerk V 1972/12 (13-20) 023/041 22.10.1973 en V 1973/17 (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974.
- In de bocht van de Zwaluwlaan bevindt zich de verkaveling **2005/8**, 023/0003(03), vergund in zitting van 19 juni 2006. Deze omvat de kadastrale percelen 3^{de} afdeling sectie B 227 G en 227 H. Het perceel B 227 H is onbebouwd.
- In de Veurtstraat bevinden zich kadastrale percelen die tot de verkaveling, **1966/18**, 023/017, vergund in zitting van 4 juli 1966, behoren. De percelen derde afdeling sectie B 221 Y 2 (loten 5 en 6) en 221 W 3 (lot 7). Voor de percelen (loten 1 tot en met 4 van de oorspronkelijke verkaveling) kadastraal gekend derde afdeling sectie B 221 Y 3 en 221 X 3 werd een

verkavelingswijziging aangevraagd. De wijziging **2006/17**, 023/00117(02), vergund in zitting van 2 juli 2007 omvat de nieuwe loten 1A en 3A.

Voor het oorspronkelijke lot 7 werd onder de referentie **2007/2**, 023/0017(03), een verkavelingswijziging, enkel voor dit lot, vergund in zitting van 2 juli 2007. De wijziging betrof het verbreden van het lot aan de noordzijde.

- Het kadastrale perceel 220 gelegen in het binnengebied recht tegenover de loodsen van het voormalig transportbedrijf heeft ook een verkavelingsvergunning V2006/26 ingediend maar deze werd geweigerd

Opmerkelijke gebouwen in het plangebied zijn de loodsen van een voormalig transportbedrijf in het binnengebied en de bijhorende villa op het kruispunt van de Veurtstraat en Molenheide. In het kader het RUP vraagt de elektriciteitscabine gelegen naast de villa ook bijzondere aandacht.

1.2. Aanleiding

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs op basis van

- de **bindende bepaling 32** *Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de KMO-zone Molenheide* uit het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (GRS) (goedkeuringsbesluit verschenen in het Belgisch Staatsblad op 10/3/2003) en
- de **actie e** *Opmaak van een RUP voor het woonuitbreidingsgebied Veurt-Steenbossen fase 1 + KMO zone* uit het bindende gedeelte van de goedgekeurde partiële herziening van dit GRS (goedkeuringsbesluit verschenen in het Belgisch Staatsblad op 29/6/2012)

De aanleiding voor de opmaak van dit RUP is de leegstand van de bedrijfsgebouwen van de KMO zone opgetrokken in de jaren '70. Na de stopzetting van de economische activiteit werd een deel van deze loodsen door de Breendonkse tennisclub gebruikt gedurende een beperkte periode. Niettemin staan deze constructies momenteel leeg en wegens hun potentieel

door hun strategische locatie wil de gemeente onderzoeken hoe deze gronden kwalitatief kunnen ontwikkeld worden. Gelegen op het bovenvermelde kruispunt (heel goed bereikbaar) en ten midden van een woonuitbreidingsgebied en het woongebied van de kern van Breendonk stelt de gemeente de vraag hoe deze gronden zowel voor de ontwikkeling van woningen als voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen bestemd worden. Tegelijkertijd dient het RUP ook te definiëren hoe de afbakening kan gebeuren tussen de kern van Breendonk en het agrarisch gebied. Daarnaast bestaan er in het gebied een aantal buurtwegen die de gemeente zou willen recupereren.

Aan de hand van ontwerpend onderzoek werd het voorliggende RUP opgemaakt, waarbij naar een optimale en gediversifieerde invulling werd gezocht voor het binnengebied en een herwaardering van de bestaande centrumfuncties van Breendonk.

1.3. Vormvereisten

Artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de vormvereisten waaraan het ruimtelijke uitvoeringsplan moet voldoen. Onderstaande passage geeft het desbetreffende artikel weer:

Art. 2.2.2. §1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;

- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- ° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle aangelegenheden die krachtens artikel 2.3.1, geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, met uitsluiting van artikel 2.3.1, eerste lid, 11°, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

2.1. Ruimtelijk structuurplan Puurs

Het Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Puurs werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 13 februari 2003 en werd recent gedeeltelijk herzien. Deze herziening werd goedgekeurd door de deputatie op 7 juni 2012.

In het GRS 2003 staat de herbestemming van deze KMO-zone Veurt vermeld als KMO-zone Molenheide. De K.M.O.-zone Molenheide in Breendonk was al voor de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan van 2003 niet meer in gebruik en volgens het richtinggevende gedeelte had de eigenaar al plannen met dit gebied in de sfeer van woningbouw (cfr. voorstel woonprogrammatie).

Voorliggend RUP is bijgevolg expliciet aangekondigd in het GRS 2003 bij de acties onder de bindende gedeelte waarbij de gemeente de KMO-zone Molenheide (aan Veurtstraat, Breendonk) herbestemde naar woonzone in functie van de woonprogrammatie op lange termijn. Het gebied kon volgens deze bepaling ten vroegste slechts worden aangesneden na de evaluatie van de woonprogrammatie in 2008. De herbestemming diende volgens het GRS 2003 om het gebied te kunnen vrijwaren van eventuele andere ontwikkelingen.

De herbestemming van de KMO zone werd evenwel in rekening gebracht in de gemeentelijke woningbouwprogrammatie (GRS 2003 informatief gedeelte). De gemeente wou het woonuitbreidingsgebied Molenheide en de K.M.O. zone reserveren en niet aansnijden op korte termijn (kaart 32. GRS 2003):

“23. Woonuitbreidingsgebied Molenheide is 5 ha 70 a groot en biedt plaats aan 85 woningen. Het gebied is gelegen in het zuiden van het woongebied van Breendonk en is grotendeels ontwikkeld.

24. K.M.O.-zone in het zuiden van het woongebied van Breendonk is een potentie buiten de op de gewestplan voorziene woon- en woonuitbreidingsgebieden. Het is een gebied van 1 ha 30 a groot waarop 20 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het zuiden van het woongebied van Breendonk en is ingesloten door een woonuitbreidingsgebied.” (informatief gedeelte, blz. 83);

Het RUP Veurt Steenbossen wordt ook opgenomen in de gedeeltelijke herziening van het GRS. In deze herziening wordt geopteerd om een aantal woonuitbreidingsgebieden (herziening GRS blz. 144, tabel 30) die dichterbij het hoofddorp liggen (dan een aantal binnengebieden) en goed aansluiten op de bebouwde omgeving, eerst aan te snijden, zij het in een aantal gevallen slechts gedeeltelijk. In die zin wordt het gebied “WUG Veurt-Steenbossen fase 1+ KMO zone” als zijnde prioritair te ontwikkelen gebied beschouwd voor de planperiode 2007-2012 en de opmaak van een RUP voor dit gebied wordt opgenomen onder de acties voorzien van het bindend gedeelte op korte termijn.

In de gedeeltelijke herziening wordt de herbestemming van de ambachtelijke zone Veurt Steenbossen als een opportuniteit beschouwd. Hierbij wordt er ook de ontwikkeling van het direct aanpalend woonuitbreidingsgebied wenselijk geacht. Volgens de herziening kan het omliggende gedeelte in een latere fase ontwikkeld worden. In die zin, stelt de herziening van het GRS een gefaseerde ontwikkeling voor het plangebied van het voorliggend RUP, waarbij in een eerste fase 1,2ha voor woonzorgcentrum en zorgwonen bestemd worden samen met 1,3ha voor particuliere woningen met de mogelijkheid om 20 particuliere woningen te bouwen volgens een dichtheid van 15 w/ha.

Voorliggend RUP past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van het richtinggevend gedeelte en acties die het bindend gedeelte vaststelt.

2.1.1. Breendonk in de deelruimte 'Hoger gelegen zuidelijk gebied van Puurs'

Het agrarisch gebied van Liezele - Breendonk is het meest karakteristiek element van deze deelruimte. Het betreft een open ruimte gebied dat structuurbepalend is op niveau van heel Klein-Brabant. Het is dan ook aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven voor alle elementen van deze deelruimte in functie te stellen van een open ruimte beleid. Met betrekking tot het landelijk gebied Liezele - Breendonk betekent dit dat vooral de ruimtelijke impact van de woongebieden en -linten moet worden geminimaliseerd. Het beperken van uitbreidingsmogelijkheden van deze bebouwde gebieden, het opstellen van richtlijnen om bepaalde gebieden in de toekomst te vrijwaren van bebouwing vormen hier onderdelen van.

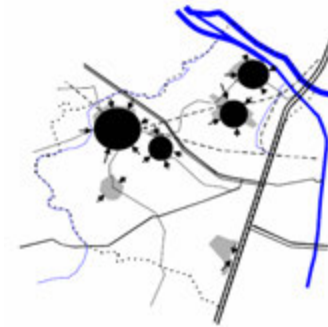
Dit beleid houdt enerzijds een intensieve bescherming van de bestaande landelijke en natuurlijke gebieden in, maar anderzijds is het ook van uiterst belang dat het bestaand landelijk gebied wordt gevrijwaard van verdere lintbebouwing en ongecontroleerde spreiding van economische en recreatieve functies.

Breendonk is gelegen in het zuiden van de gemeente nabij de A12. Rondom de kern, vooral in het zuiden en in het westen, liggen belangrijke landbouwgebieden die tussen de bebouwde toegangswegen tot in de kern doordringen. Verkavelingen hebben in het noorden en zuiden de stervormige structuur verstoord. De oostelijke zijde van Breendonk wordt vooral gekenmerkt door grootschalige bedrijfsgebouwen en harde lijninfrastructuren.

Een gecontroleerde en beperkte uitbreiding in functie van lokale behoeften is voor de kern van Breendonk aangewezen. Hierbij moet vooral worden vermeden dat deze kern ruimtelijk nog zou uitbreiden in noordwestelijke richting. Dit zou immers afbreuk doen aan de openheid van het landelijk gebied van Breendonk.

2.1.2. Relevante elementen uit de gewenste deelstructuren

Gewenste nederzettingsstructuur



De **historisch gegroeide nederzettingsstructuur van Klein-Brabant** (de fusiegemeenten Bornem, Puurs en Sint-Amands) vormt het uitgangspunt voor de gewenste nederzettingsstructuur. Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten.

Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs - Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking. Liezele en Breendonk hebben een meer **landelijk karakter** dat door een te ver doorgedreven verdichting niet mag worden aangetast.

Dit impliceert dat met de landelijke kern van Breendonk voorzichtig moet worden omgesprongen. Een **gecontroleerde en beperkte uitbreiding in functie van lokale behoeften** is voor de kern van Breendonk aangewezen. Dat kan in principe binnen het beschikbaar juridisch aanbod worden gerealiseerd.

Het zuidelijk gelegen landelijk gebied van Breendonk onderscheidt zich door zijn open ruimte karakter en moet dus zeker worden beschouwd als een structuurbepalend samenhangend land- en tuinbouwgebied op bovenlokaal niveau.

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

De gemeente situeert de verdere ontwikkeling van de economische bedrijvigheid in de gemeente, in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen immers geselecteerd als een **specifiek economisch knooppunt**, op de eerste plaats langs de **grote transportassen** die de gemeente kruisen (A12, N16, N17,

kanaal). Daardoor kan het verkeer gemakkelijker worden geleid langs de hoofdwegen (N16 en A12). Het onnodig belasten van dorpskernen wordt hierdoor tegengegaan. Wel moet worden vermeden dat de bedrijven een rechtstreekse toegang krijgen tot de hoofdwegen. Ook kunnen een aantal economische activiteiten worden ontwikkeld langs het zeekanaal.

De bestaande KMO zone Molenheide van het plangebied sluit aan bij één van de in het structuurplan (richtinggevend gedeelte) aangegeven **'eiland KMO-zones'** gelegen in de dealkernen van Kalfort, Liezele en Breendonk. Met eiland K.M.O.-zones worden bedoeld kleine industriegebieden of K.M.O.- zones (maximaal enkele hectaren) die geen aansluiting vinden bij de grotere industriegebieden en waarop meestal slechts één bedrijf is ingeplant.

Algemeen wordt ernaar gestreefd deze zones af te bouwen en waar mogelijk - bijvoorbeeld bij het verdwijnen van een bedrijf - te herbestemmen naar een aansluitende functie (vaak woongebied). De achterliggende idee is dat kleinere bedrijven verweefbaar zijn met woongebieden en geen aparte eilandzone behoeven en dat grotere bedrijven omwille van een goede ruimtelijke organisatie en omwille van schaalvoordelen (uitrusting) en bereikbaarheid best worden gegroepeerd op een (lokaal) bedrijventerrein.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Door de beperkte capaciteit van de kruising N16 -A12 ontstaat sluipverkeer over het grondgebied van Puurs. Dit verkeer belast vooral de dealkernen Ruisbroek en Breendonk. Een aangepaste inrichting van N16 en A12 (knooppunten, aanpassing verkeerslichten enz.) moet mede vermijden dat de dealkernen worden belast met dit sluipverkeer.

Gewenste landschappelijke structuur

De gewenste landschappelijke structuur is zeer sterk gebaseerd op de bestaande. Het behouden van de landschappelijke diversiteit en accenten is een prioritaire bekommernis.

Kleine landschapselementen zoals bosfragmenten, hagen, bomenrijen, poelen en boomgaarden bepalen in grote mate de schaal van het landschap. In het zuiden van de gemeente worden omvangrijke open ruimten verder gestructureerd door middel van de uitbouw van kleine landschapselementen. Ook krijgen wij een meer uitgesproken kleinschalig landschap rond Ruisbroek en Sauvegarde en in de brede valleigebieden van Vliet en Molenbeek. Bestaande elementen worden behouden en verder uitgebouwd (zoals de lange dreven ten westen van Liezele die het landschap doorsnijden en de gehuchten met elkaar verbinden).

2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) werd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening goedgekeurd op 10 juli 2001.

In het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen behoort Puurs tot de hoofdruimte **'Antwerpse fragmenten'**, het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Puurs behoort daarbij tot het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'.

De provincie Antwerpen ziet het **'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'** als een stedelijk landschap met een evenwicht tussen culturele en natuurlijke potenties. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langs het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als een poort van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijk-

natuurlijke structuur worden de Molenbeek en de Leibeek als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de boscomplexen in Klein-Brabant beschouwd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingsfunctie.

In het RSPA zijn 4 categorieën voor de kernen onderscheiden; hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Maar vanuit beleidservaring gedurende de voorbije planperiode wordt in de recente herziening van het RSPA geen opdeling meer gemaakt binnen de hoofddorpen. In het addendum van deze partiële herziening van het RSPA wordt Puurs als een buitengebiedkern geselecteerd (meer dan 500 hushoudens). Breendonk wordt anderzijds als woonkern geselecteerd.

2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het RSV definitief vastgelegd. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004. De bepalingen met invloed op voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden kort weergegeven.

Het grondgebied van Puurs behoort tot het **buitengebied**. Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt, met als doelstellingen o.a.:

- de bundeling van de ontwikkeling in de kernen
- de vrijwaring van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor structuurbepalende functies en activiteiten
- het streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- het nastreven van een gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven.

Puurs is tevens geselecteerd als een **(specifiek) economisch knooppunt**. In de economische knooppunten worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Bijkomende ruimte voor bedrijven wordt echter gezocht in de nabijheid van de aanwezige grote transportassen die de gemeente kruisen.

De gemeente wil daarbij haar specifieke positie in de **Vlaamse Ruit** benutten, zij het op een manier die de leefbaarheid en de eigenheid van de gemeente als individuele kern in het buitengebied respecteert.

Een vlotte ontsluiting naar het internationaal netwerk van wegen, spoorwegen, waterwegen, de luchthaven van Zaventem maakt van Puurs een attractieve gemeente. Dit geldt zowel voor potentiële inwoners als voor ondernemingen. Inwoners van Puurs kunnen genieten van een rustige en relatief landelijke woonomgeving en tegelijkertijd steeds terugvallen op uitgesproken stedelijke functies op een vlot bereikbare afstand (bijvoorbeeld winkelen, toerisme, culturele activiteiten). Naar ondernemingen kan de gemeente een aanbod leveren aan kwalitatieve regionale bedrijventerreinen, geconcentreerd rond de N16 en het knooppunt van N16 en A12.

3. Juridische context

3.1. Gewestplan

kaart 3: uittreksel gewestplan

Bij een gebrek aan een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan voor het plangebied, gelden tot de inwerkingtreding van voorliggend RUP - de gewestplanbestemmingen. De KMO zone Molenheide is volgens het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976) bestemd als 'gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen'. Het overige gedeelte van het plangebied met uitzondering van kadastrale percelen Sectie B236 E2 (15 are 84 ca) en sectie B 236 D2 (14are 77ca) is volledig bestemd als 'woonuitbreidingsgebied'. Deze twee kadastrale percelen bevinden zich binnen de grenzen van de aangrenzende verkaveling V1973/17 (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974.

3.2. Beschermd onroerend erfgoed

kaart 4: landschapsatlas

Binnen het plangebied van het RUP Veurt-Steenbossen bevindt zich geen gebouw dat als beschermd onroerend erfgoed is gecatalogeerd.

Binnen het plangebied van het RUP Veurt-Steenbossen duidt de landschapsatlas geen lijnrelict, traditioneel landschap, relictzone, ankerplaats of puntrelict.

Het plangebied ligt in de omgeving van de relictzone "Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen" (R12001).

Relictzone R12001 strekt zich uit over de fusiegemeenten Bornem, Puurs, Sint-Amands, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Buggenhout en omvat enkele ankerplaatsen (Het Moer te Eikevliet (A10034), Vallei van de Molenbeek te

Puurs (A10060), Domein Hof te Melis met omgeving (A12401), Kasteel Groenhof (A20003), Kasteel van Houtem (A20004)) en lijnrelicten Duitse Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling (L10103), Klaverbeek (L10105), De Vliet/Lippelose Beek (L12001), Molenbeek (L12002).

Binnen het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen gekend.

3.3. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunningen

De kadastrale percelen Sectie B236 E2 (15 are 84 ca), sectie B 236 D2 (14are 77ca) en sectie B 236 T bevinden zich binnen de grenzen van de aangrenzende verkaveling **V1973/17** (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974. Volgens het voorliggend RUP vallen deze percelen onder Art. 14 Woonreservegebied, waardoor hun huidige verkavelingsvoorschriften niet opgeheven worden met de inwerkingtreding van het RUP.

Buiten en grenzend aan het plangebied bevinden zich volgende goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.

- Langs de Merellaan en Zwaluwlaan bevinden zich de verkavelingen met kenmerk **V 1972/12** (13-20) 023/041 22.10.1973 en **V 1973/17** (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974.
- In de bocht van de Zwaluwlaan bevindt zich de verkaveling **2005/8**, 023/0003(03), vergund in zitting van 19 juni 2006. Deze omvat de kadastrale percelen 3^{de} afdeling sectie B 227 G en 227 H. Het perceel B 227 H is onbebouwd.
- In de Veurtstraat bevinden zich kadastrale percelen die tot de verkaveling, **1966/18**, 023/017, vergund in zitting van 4 juli 1966, behoren. De percelen derde afdeling sectie B 221 Y 2 (loten 5 en 6) en 221 W 3 (lot 7). Voor de percelen (loten 1 tot en met 4 van de oorspronkelijke verkaveling) kadastraal gekend derde afdeling sectie B 221 Y 3 en 221 X 3 werd een

verkavelingswijziging aangevraagd. De wijziging **2006/17**, 023/00117(02), vergund in zitting van 2 juli 2007 omvat de nieuwe loten 1A en 3A.

Voor het oorspronkelijke lot 7 werd onder de referentie **2007/2**, 023/0017(03), een verkavelingswijziging, enkel voor dit lot, vergund in zitting van 2 juli 2007. De wijziging betrof het verbreden van het lot aan de noordzijde.

- Het kadastrale perceel 220 gelegen in het binnengebied recht tegenover de loodsen van het voormalig transportbedrijf heeft ook een verkavelingsvergunning **V2006/26** ingediend maar deze werd geweigerd

3.4. Milieuvergunningen

Binnen de grenzen van het plangebied (fase 1 + fase 2) zijn de volgende milieuvergunningen te vinden:

- **Zwaluwlaan, 3de afdeling sectie B nr 225A-226A/2-226A**

Leon Huyghe (het houden van 20 stuks pluimvee, 1 varken, 1 paard en 13 stuks rundvee). Dossiernummer M1977/43, vergunningsdatum college 21 maart 1978.

- **Zwaluwlaan, 3de afdeling sectie B nr 225A-226A/2-226A**

Louis Huys (het houden van 27 stuks rundvee en 2 paarden). Dossiernummer M1977/44, vergunningsdatum college 21 maart 1978.

- **Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H**

SK Daghet (bovengrondse opslagtank van 3000 liter voor de opslag van propaan of butaan). Dossiernummer M1986/15, vergunningsdatum college 9 december 1986.

- **Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H**

Dabo Benelux bvba (uitbaten van een meubelmakerij o.a. een verfspuitmachine). Dossiernummer M1988/14, vergunningsdatum college 11 mei 1989.

- **Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H**

Opslaan van meer dan 5000 kg roofing en aanverwante producten. Dossiernummer M1991/19, vergunningsdatum college 11 mei 1989.

- **Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H. Melding**

Hendrik Boey (bovengrondse propaangastank 1000 liter). Dossiernummer M1996/5, aktenaam college 26 februari 1996.

- **Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H**

TC Duvels vzw (sportzaal met 2 tennisvelden, het lozen van huishoudelijk afvalwater in de gracht, een gastank van 1000 liter, een grondwaterwinning met een opgepompt van max. 270m³ per jaar). Melding, dossiernummer M2005/43, aktenaam college 11 september 2006.

Volgens de registers en historische bronnen van de gemeente werd in 2008 en 2009 een opslagplaats op kadastraal **perceel 3de afdeling sectie B nr 224/H** gebruikt als werkplaats voor het herstellen en stalle van voertuigen, zonder milieuvergunning.

- **Veurtstraat, 3de afdeling sectie B 224 K**

Iverlek (electriciteitscabine met transfo van 250 kva). Melding, dossiernummer M1995/27, aktenaam college 21 augustus 1995.

- **Zwaluwlaan 23+, 3de afdeling sectie B 226 D3**

Henri Meskens (lozing van huishoudelijk afvalwater behorende bij een feestzaal). Melding, dossiernummer M1997/147, aktenaam college 13 januari 1998.

- **Zwaluwlaan 21, 3de afdeling sectie B 227 E**

Marcel Pauwels (bovengrondse stookolietank van 2200 liter). Melding, dossiernummer M1992/316, aktenaam college 7 december 1992.

In de omgeving van het plangebied zijn 5 milieuvergunningen van kracht:

- **Molenheide 11, 3de afdeling sectie A 443 Z**

Kerremans en zoon bvba (schrijnwerkerij). Dossiernummer M2000/39, vergunningsdatum college 30 oktober 2000 tot 31 oktober 2020.

- **Molenheide 17A, 3de afdeling sectie A 440 M2**

Karel Stevens (ingegraven mazouttank 5400 liter). Melding, dossiernummer M1972/13, aktenaam college 28 augustus 1972.

- **Molenheide 20C, 3de afdeling sectie B 233 C2**

Kris Cooreman (bovengrondse mazouttank van 1100 liter). Melding, dossiernummer M1992/226, aktenaam college 28 april 1992.

- **Molenheide 28, 3de afdeling sectie B 233 C**

Kerremans Laureys Leon (2 bovengrondse mazouttanks van 1200 liter).
Melding, dossiernummer M1992/330, aktenaam college 7 december 1992.

- **Molenheide 17, 3de afdeling sectie A 435 N3**

Dany Hiel (ondergrondse mazouttank van 3200 liter). Melding, dossiernummer M1992/164, aktenaam college 28 april 1992.

3.5. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde

kaart 5: *ecologische beschermingsmaatregelen*

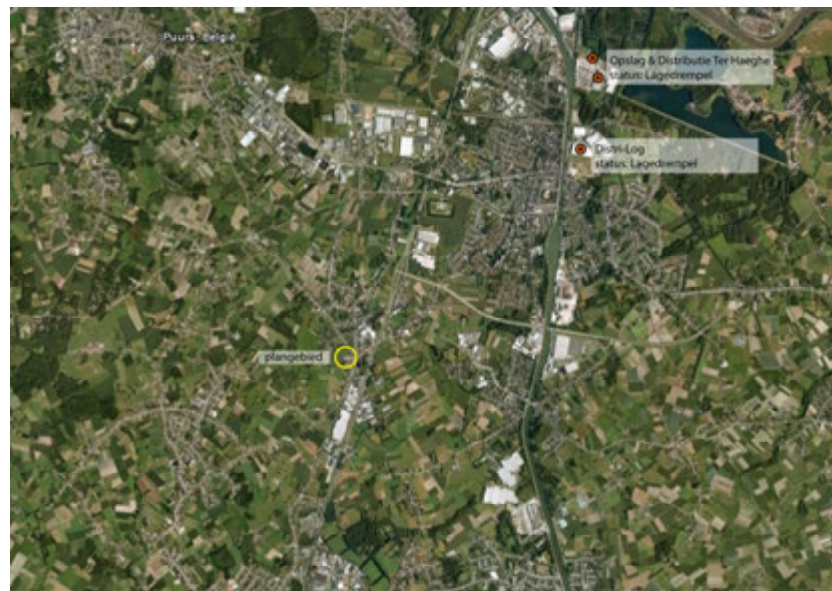
Het plangebied is niet gelegen in/of in de nabijheid van gebieden die over een bepaalde bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde (VEN of IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden...).

3.6. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

De ruimtelijke veiligheidsrapportage¹ is de procedure die al dan niet leidt tot het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk veiligheidsrapport verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso-inrichtingen. Seveso-inrichtingen hebben een bepaalde hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig. Met aanwezigheid wordt bedoeld zowel de feitelijke of voorziene aanwezigheid in opslaginstallaties en procesinstallaties (als grondstof, tussenproduct, katalysator, solvent, eindproduct, ...), als de aanwezigheid die kan ontstaan wanneer een industrieel chemisch proces buiten controle geraakt.

Noch in het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een perimeter van 2km is er een Seveso-inrichting aanwezig. Er zal tevens in

de bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften geen vestiging van een Seveso-inrichting mogelijk worden gemaakt. Bijgevolg hoeft men in het kader van dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage op te maken. Het ruimtelijk uitvoeringsplan valt echter onder een aandachtsgebied wegens enerzijds de reeds bestaande woonfunctie en anderzijds het inbreidingsproject dat nieuwe woningen voorziet en de eventuele bouw van een WZC.



Bron: www.lne.be (departement Leefmilieu, Natuur en Energie) GOOGLE EARTH-DATA

3.7. Bodemverontreiniging

Op de gronden van de KMO zone Molenheide werden verschillende activiteiten gevestigd zoals voorkomende op de lijst in bijlage 1 van het Vlarebo: verfspuitcabine, werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen.

¹ het uitvoeringsbesluit goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage, in het kader van Artikel 4.4.1, § 2 uit het decreet Algemeen Milieubeleid

De percelen 224H en 224K komen voor in het grondeninformatieregister van OVAM. Naar aanleiding van de stopzetting van Vlarebo-activiteiten en overdracht van de gronden, op deze percelen werd een bodemonderzoek uitgevoerd in 2010. Hieruit bleek dat er verhoogde waarden worden aangetroffen in het vaste deel van de aarde voor zink/minerale olie maar dat hiervoor geen verdere maatregelen nodig zijn. Bij grondverzet dient aandacht gegeven te worden dat de richtwaarden werden overschreven.

Alhoewel er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden sinds het bodemonderzoek van 2010, is verder onderzoek van dit dossier nodig gezien de bestemmingstype is gewijzigd naar een strenger bestemmingstype (KMO-wonen). Hierdoor dient er een nieuw oriënterend bodemonderzoek plaats te vinden, indien nodig gevolgd door een beschrijvend onderzoek en een bodemsaneringsproject.

4. Sectorale waarderingen en andere studies

4.1. Ecologische waardering

kaart 6: uittreksel biologische waarderingskaart

Op de biologische waarderingskaart (BWK) is te zien dat het grootste deel van het plangebied aangeduid is als een complex met biologisch minder waardevolle elementen. Het gebied bestaat uit bebouwing met bijhorende tuinen, landbouwgronden en de KMO zone. In het noorden duidt de BWK een klein gebied aan als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgende waardevolle elementen:

- Ten westen een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen.
- Ten noorden en te zuiden van het plangebied complexen van minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP Veurt-Steenbossen bevindt zich geen gebouw opgenomen in het inventaris van bouwkundig erfgoed.

4.3. Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan Puurs werd conform verklaard door de audit-commissie van 18 januari 2001.

Dit plan selecteert de Veurtstraat (ten zuid-oosten van het plangebied) als lokale weg Type I, verbindingsweg. Concrete maatregelen of

inrichtingsvoorstellen voor bovenvermelde straat worden niet geformuleerd in het mobiliteitsplan.

Verder dient de woonkern Breendonk als doortocht ingericht te worden op een twee trajecten; Molenheide en Veurtstraat. Dit houdt in dat hier een aangepast snelheidsregime (**Zone 30**) geldt en dat de voorzieningen ten aanzien van openbaar vervoer en langzaam verkeer extra aandacht genieten.

Om een duidelijke overgang te creëren tussen de snelheidsregimes en om het verblijfskarakter van de bebouwde kom extra in de verf te zetten zijn er **poorten** nodig zowel in Molenheide als in Breendonkdorp.

4.4. Atlas van de waterlopen

kaart 7: Atlas waterlopen

In het plangebied bevindt er zich geen enkele geklasseerde of niet-geklasseerde waterloop. Het plangebied paalt niet aan een waterloop, maar watert grotendeels af naar de waterloop 'Leibeek' (A.6.03.3,2^{de} categorie) en voor een klein deel naar de 'Meerloop' (A.6.03.5,3^{de} categorie). De polder Vliet en Zielbeek is hier beheerder van de waterlopen.

4.5. Atlas der buurtwegen

kaart 8: Atlas der buurtwegen

In het plangebied bevinden zich twee buurtwegen. De buurtweg n° 28 loopt door het plangebied in oost-west richting tussen de Zwaluwulaan het kruispunt. Anderzijds buurtweg n°49 begint midden in de buurtweg n°28 en loopt in noordoostelijke richting tussen privé kavels tot aan de Molenheide.

4.6. Integraal waterbeheer - watertoets

Het plan heeft geen negatieve impact op de waterhuishouding.

Overstromingsgevoeligheid

kaart 9: Overstromingsgevoelige gebieden

kaart 10: NOG en ROG kaart (van Nature Overstroombaar Gebieden en Recent Overstroomde Gebieden)

kaart 11: Hellingenkaart

Het plangebied ligt noch in een gebied dat effectief of mogelijk overstromingsgevoelig is, noch in een van nature overstroombaar gebied.

Met uitzondering van de ophoging ter hoogte van de woning op de kruispunt Veurtstraat-Molenheide blijven de hellingen op het terrein beperkt tot 0,5%-5%.

Grondwaterstroomgevoeligheid

kaart 12: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is gelegen in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

Erosiegevoeligheid

kaart 13: Erosiegevoelige gebieden

Met uitzondering van een aantal punctuele plaatsen is het plangebied niet erosiegevoelig.

Infiltratiegevoeligheid

kaart 14: Bodemkaart

kaart 15: Infiltratiegevoelige bodems

Op de bodemkaart worden drie types bodem weergegeven: het gaat voornamelijk om vochtig zandleem met twee kleinere van droog zand in het zuiden en nat zand in het westen. Het plangebied is gemarkeerd als infiltratiegevoelig, maar het plan heeft geen impact op de infiltratie van de bodem.

5. Bestaande ruimtelijke structuur

5.1. Interpretatie grondgebruik

Breendonk is een deelgemeente van Puurs en situeert zich ten zuiden van het centrum, ruimtelijk aanleunend tegen de A12 in het westen van de kern. Deze kern heeft zich historisch langs Breendonk dorp ontwikkeld en de bebouwde structuur heeft zich door lintbebouwing uitgebreid langs een aantal radiaal gerichte straten onder andere de Veurtstraat en de Groenstraat (verlengde van Molenheide).

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van de woonkern Breendonk tussen de woningen langs Molenheide, de verkavelingen van de Merellaan en de Zwaluwlaan en de landbouwgronden ten oosten van de Leibeek. Dit gebied is bereikbaar zowel via de Veurtstraat als via Molenheide.

In de omgeving van het plangebied, langs de straat Breendonk-Dorp komen een aantal diensten, horeca-zaken en winkels en appartementsgebouwen (driebouwlagen) voor. De straten Molenheide, Zwaluwlaan en Merellaan hebben verder een veeleer residentieel karakter, met hier en daar diepe tuinen en onbebouwde percelen. De Veurtstraat kan als een invalsweg met lintbebouwing worden beschouwd.

De randen van het plangebied zijn open straatwanden met voornamelijk vrijstaande woningen op een perceel, omgeven door tuinen. De woningen hebben hoofdzakelijk twee bouwlagen en zijn van diverse bouwstijlen. In ieder geval bevinden zich ook een aantal aaneengesloten woningen langs de Molenheide.

Wat bijzondere bebouwingstypologiën betreft, vindt men twee boerderijen binnen de grenzen van het RUP; één ligt op het einde van de Zwaluwlaan en de andere langs een onverharde weg tussen de Zwaluwlaan en de Veurtstraat.

Ten zuid-oosten van het gebied ligt het verlaten transportbedrijf. De diverse constructies van dit bedrijf zijn reeds jarenlang verlaten en werden nog tijdelijk door de Breendonkse tennisclub gebruikt. Deze site neemt een groot deel van het binnengebied in beslag en heeft twee ingangen, waarvan één ten noorden, gelegen langs de buurtweg n°28 en de andere ten zuiden van de site.

Het binnengebied is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Zwaluwlaan en de weg ten zuiden van de KMO zone die ook een kleine boerderij dient. Voor zacht verkeer is het anderzijds ook via twee buurtwegen bereikbaar n°28 en n°49. Deze laatste mondt uit in de Molenheide via een privé perceel, namelijk perceel 229N maar is belast met een publieke erfdienstbaarheid.

De opzichten naar de achtergelegen landbouwgronden en de bomenrijen zijn beeldbepalende elementen voor de omgeving van het plangebied. Het binnengebied heeft ook een overwegend groen uitzicht door de onbebouwde gronden en de vele achtertuinen van de woningen.

5.2. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties

5.2.1. Kwaliteiten en potenties

De belangrijkste kwaliteit van het plangebied is het **groene karakter** van het binnengebied. Met uitzondering van de KMO zone Molenheide bestaat het plangebied uit landbouwgronden. De diepe tuinen en de groenmassa's van de aangrenzende percelen en enkele braakliggende percelen aan de randen van het gebied dragen bij tot dit groene karakter.

Het groene karakter van het plangebied wordt nog versterkt door omliggende landbouwgebieden en de **open zichten** ernaartoe.

Dankzij de ligging dicht bij de woonkern en zijn inplanting grenzend aan het woonuitbreidingsgebied beschikt de bovenvermelde **KMO zone** over een groot potentieel om als **woongebied** te worden **herbestemd**.

figuur 2: potentieel woongebied met groen karakter, buurtweg n°28



Een andere kwaliteit of potentie is de (minstens te behouden of zo mogelijk nog te verhogen) **doorwaadbaarheid van het plangebied**. De Merellaan en de Zwaluwlaan bedienen de bestaande woningen gelegen in het noorden en het westen van het plangebied. Anderzijds zijn zowel de KMO zone als de bestaande woningen gelegen in het zuiden bereikbaar vanuit de Veurtstraat, via twee onverharde wegen.

Deze twee kleine zones (de noordelijke en de zuidelijke) worden intern verbonden door twee smalle wegen gelegen in het binnengebied aan de twee zijden van de KMO zone. Deze wegen zijn beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Maar het plangebied beschikt ook over een aantal smallere voetgangersverbindingen:

-het paadje gelegen op het einde van de Merellaan die de verbinding maakt met de Zwaluwlaan.

-de steeg gelegen tussen twee woningen in Molenheide die deel uitmaakt van de buurtweg n°49 en de relatie legt tussen het binnengebied en de vermelde straat.

Ten laatste bestaan er nog een aantal padjes die het binnengebied met de landbouwgronden ten westen van het plangebied verbinden.

figuur 3: interne weg ten zuiden van KMO zone (binnengebied)



figuur 4: interne weg ten noorden van KMO zone, buurtweg n°28



figuur 5: Merellaan



figuur 6: Zwaluwlaan



figuur 7: paadje tussen de Merellaan en de Zwaluwlaan



figuur 8: *steeg in Molenheide, buurtweg n°49*



figuur 9: *tractorweg naar buiten het plangebied*



De brede doorgang ter plaatse van de huidige toegang tot de KMO zone in de Veurtstraat en de naastliggende alleenstaande villa beschikt ook over veel potentieel binnen het plangebied. Omwille van de locatie, op het kruispunt, kan zij bijdragen tot de **herkenbaarheid** van de toegang naar het binnengebied en kan worden aangewend om densere woontypologieën en gemeenschapsvoorzieningen te realiseren als poort naar het nieuwe groene woongebied.

figuur 10: *toegang KMO zone Molenheide en villa op kruispunt*



5.2.2. Knelpunten

Een belangrijk knelpunt is de **leegstand van de oude bedrijfsgebouwen** van de KMO zone. Deze gebouwen liggen midden in het woonuitbreidingsgebied en nemen een groot deel van het plangebied in beslag. De verdere ontwikkeling

van het woonuitbreidingsgebied wordt grotendeels ook door deze leegstaande gebouwen gehypothekeerd.

figuur 11: leegstaande bedrijfsgebouwen op de KMO zone Molenheide



De **grote van het plangebied** en het feit dat in het gewestplan als uitbreidingsgebied werd ingekleurd (met uitzondering van de KMO-zone) kan als knelpunt beschouwd worden. Wegens de locatie van de site aan de rand van de kern lijkt de ontwikkeling van heel het plangebied onrealistisch. Hierdoor dient men de bestemming van een aantal percelen te veranderen met planschade tot gevolg.

Tegenwoordig is de **zuidelijke grens van de kern van Breendonk** helemaal **niet goed gedefinieerd**. Het voorliggend RUP dient een kwalitatieve oplossing te bieden voor een definitieve afbakening van de kern rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur.

figuur 12: achterkant Molenheide en electriciteitscabine



5.3. Specifieke ruimtebehoeften op te vangen in het plangebied

Binnen de grenzen van het plangebied van het RUP 'Veurt Steenbossen' wordt de mogelijkheid gecreëerd om, **in totaal (fase 1 + fase2)** ,een woonzorgcentrum met een 100-tal kamers, een 20-tal serviceflats/appartementen, een handelszaak van ca. 800m² en 103-tal woningen te realiseren.

6. Visie en Concepten - Inrichtingsplan

Voorafgaand aan de opmaak van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften werd aan de hand van ontwerpend onderzoek een **globale visie (fase 1+ fase 2)** en een ruimtelijk ontwerp opgemaakt in de vorm van een inrichtingsplan. Deze wordt als een leidraad bij de toelichting meegegeven en vormt de basis voor de stedenbouwkundige voorschriften.

Het RUP voorziet twee fases; fase 2 wordt momenteel als woonreservegebied (Art 14. Woonreservegebied) aangeduid en wordt iets donkerder weergegeven zowel in schema's/beelden en het inrichtingsplan die de globale ontwikkelingsvisie in beeld brengen.

6.1. Visie en concepten

6.1.1. Bestaande toestand

De ontwikkelde visie voor het gebied vertrekt vanuit de bestaande toestand. Het plangebied van het RUP betreft in principe het woonuitbreidingsgebied en de KMO zone van Molenheide. Een aantal delen van het woonuitbreidingsgebied werden al ontwikkeld door middel van verschillende verkavelingen. Deze verkavelingen komen niet in aanmerking voor het betreffende RUP. Het bedrijf gelegen in de KMO zone anderzijds vervult tegenwoordig zijn functie niet meer en staat leeg.

Het plangebied vormt de transitie tussen de woonkern van Breendonk en de landbouwgronden ten oosten van de Leibeek. Het groene karakter en de open zichten naar deze landbouwgronden betreffen de belangrijkste kwaliteiten van het plangebied.

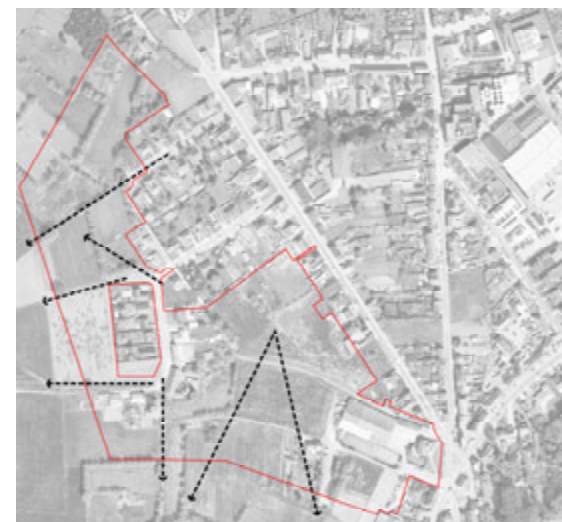
Daarnaast bestaan er in het gebied diverse interne verbindingen, die zowel het plangebied met de omliggende straten als de verschillende delen van het plangebied met elkaar verbinden.

RANDLIGGING

Tussen de woonkern van Breendonk en de landbouwgronden ten oosten van de Leibeek.



OPEN ZICHTEN NAAR DE LANDBOUWGRONDEN



WEEFSEL

Bestaande doorsteken in het plangebied voor zacht verkeer en gemotoriseerd verkeer



BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

Het plangebied wordt gekenmerkt door zijn landelijke randligging tussen de kern van Breendonk en de westelijke landbouwgebieden. Het betreft een verlaten KMO zone en een nog niet vervuld woonuitbreidingsgebied. De ontwikkelde verkavelingen komen niet in aanmerking voor het RUP.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een vrij homogene structuur van alleenstaande woningen gelegen in de aangrenzende verkavelingen.

In het plangebied vindt men ook vrijstaande/geclusterde bouwvolumes van verschillende boerderijen en het bedrijfsgebouw van de KMO zone.



6.1.2. Globale visie (fase 1 + fase 2)

Het RUP Veurt-Steenbossen beoogt een kwalitatieve afwerking van de dorpskern van Breendonk ter hoogte van het plangebied. Dit door middel van de ontwikkeling van een gemengd woongebied met maximaal respect voor de groene omgeving. Hiervoor vertrekt men vanuit de belangrijkste conclusies van de voorafgaande ruimtelijke analyse:- De voornaamste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is zijn landelijke/ groene karakter. Kleinschalige landschappelijke elementen namelijk de **bomenrijen** en de **open zichten** naar het landschap zijn belangrijke elementen hiervan. Dit karakter dient niet enkel behouden, maar ook versterkt te worden.

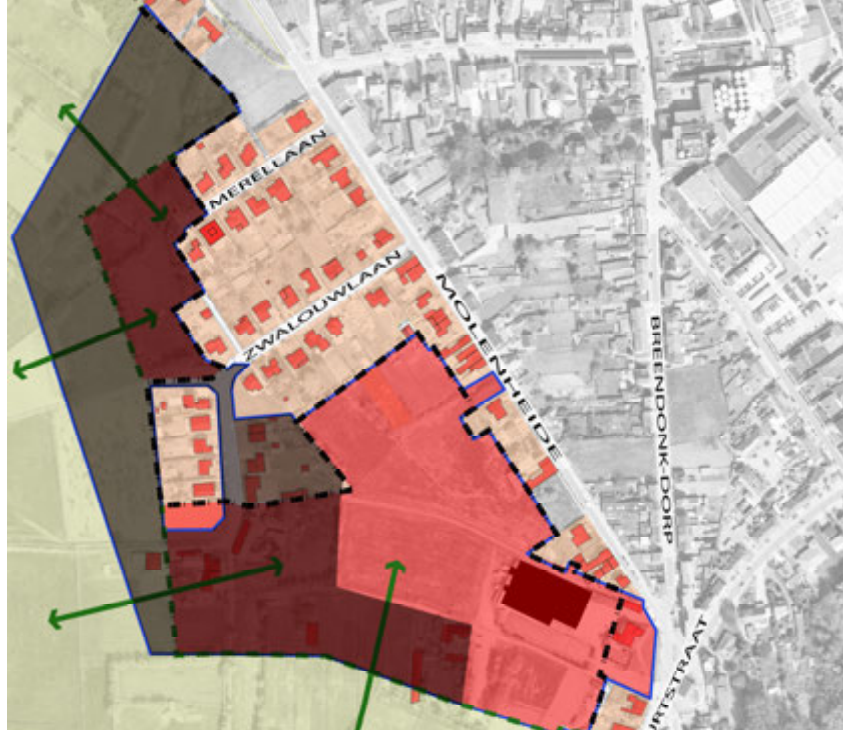
- Het plangebied situeert zich aan de rand van de woonkern, en dient als schakelelement **maximaal geïntegreerd** te worden zowel in de omliggende bebouwde als niet bebouwde omgeving.

- Zowel het **netwerk voor voetgangers** als het **netwerk van autoverkeer** dienen optimaal vervolledigd en afgestemd te worden. Afgezien van de Merellaan en de Zwaluwlaan zijn de rest van de interne wegen moeilijk berijdbaar voor autoverkeer. Dit wegennet dient herbekeken te worden in functie van de nieuwe invulling voor het plangebied. Wat de kleinere buurtwegen/padden betreft, bestaan er verschillende die het plangebied bereikbaar maken voor voetgangers. Deze paden dienen ook kwalitatief ingericht te worden zodanig dat zij deel kunnen uitmaken van het voetgangersnetwerk op grotere schaal. Bestaande tractorwegen naar de omliggende landbouwgronden worden ook in de mate van de mogelijkheid gerespecteerd.

- De beoogde gemeenschapsvoorzieningen / meergezinswoningen en handelszaken worden best in de **oostelijke zone** van het plangebied voorzien met een rechtstreekse relatie naar buiten het bouwblok. Deze zone beschikt over een **groter draagvlak** en dus kunnen deze voorzieningen beter hier ingeplant worden.

AFWERKING van de WOONKERN dmv een ZACHTE GRENS

Het RUP stelt de afwerking voor van de bestaande onduidelijke grens van de bebouwde woonkern van Breendonk. Hiervoor streeft men naar de ontwikkeling van een woongebied van lage densiteit als transitiezone tussen het dorpskern en de naastliggende landbouwgronden.



GROEN WOONGEBIED

Het bestaande groene karakter van het plangebied kan behouden worden dankzij de inplanting van kleinschalige woontypologieën. Deze typologie garandeert dat de visuele relatie tussen Molenheide en het binnengebied behouden blijft, kenmerkend voor de vermelde straat. Centraal in het plangebied wordt er een groot park voorzien met kleine geclusterde woningen.



NETWERK

Op basis van het bestaande netwerk wordt er een nieuw wegennet voorgesteld.

POORT FUNCTIE op het KRUISPUNT

Het RUP voorziet de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen, meer-gezinswoningen en handelszaken ten oosten van het plangebied aan de kruispunt.

6.1.3. Ruimtelijke concepten

AFWERKING van de WOONKERN dmv een ZACHTE GRENS Voor de afwerking van de woonkern wordt er de keuze gemaakt van de gronden die, indien ontwikkeld, een samenhangend geheel kunnen creëren met de omliggende gebieden. Dankzij de gekozen gebouwtypologie wordt de nieuwe rand als zachte grens geconcipeerd. De gronden die buiten de vermelde nieuwe rand van de woonkern vallen, worden in agrarisch gebied omgezet.

GROEN WOONGEBIED Om een **groene woonomgeving** te bekomen wordt er een ontwikkeling voorgesteld van lage densiteit die grotendeels voor alleenstaande of gekoppelde woningen wordt bestemd. Deze typologie laat toe om visuele relatie te leggen met de landbouwgronden achteraan. Deze relatie wordt nog versterkt door een aantal open zichten op het einde van de straten.

De verdwijning van de KMO zone geeft aanleiding tot het creëren van één grote centrale parkruimte, die aansluit op de achterkant van de gronden gelegen ten oosten van het plangebied (gemeenschapsvoorzieningen) en de woningen in de Zwaluwlaan. Dit park vormt de basis voor de ontwikkeling van een kwalitatieve omgeving voor de inbreng van een nieuw woonprogramma.

De nieuwe bebouwing wordt grotendeels gepland **naar analogie met de bestaande ruimtelijke structuur** in de omgeving. Enerzijds worden de gronden zowel langs de Merellaan als de Zwaluwlaan voor **kleine woningen** bestemd. Anderzijds worden de achtertuinen afgewerkt van de woningen gelegen in de Zwaluwlaan en de Molenheide dmv nieuwe woonkavels tegen de bestaande. Het zuiden van het plangebied wordt ook afgewerkt en het binnengebied wordt als **park** geconcipeerd met een aantal **geclusterde woningen**.

De keuze wordt hier expliciet gemaakt voor een diversifiëring van kleinschalige bebouwingstypologiën. Deze keuze laat toe zowel om voldoende woondensiteit te creëren als om de landschappelijke openheid, kenmerkend voor het gebied, te behouden.

POORT FUNCTIE op het KRUISPUNT De gronden ten oosten van het plangebied worden voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd. Deze zone vervult een toegangsfunctie naar het binnengebied en kan ook een poortfunctie vervullen op het kruispunt tov van de woonkern. Dit gebeurt door het inbrengen van een programma voor nieuwe gemeenschapsfuncties (woonzorgcentrum), meergezinswoningen (o.a. senioren) en ruimte voor handelsactiviteiten dat gebaseerd is op een reële vraag van de verschillende actoren.

NETWERK Vervolledigen van het weefsel In functie van de geplande invulling worden zowel het netwerk voor voetgangers als voor autoverkeer hersteld en vervolledigd. Enerzijds, worden de Merellaan en Zwaluwlaan doorgetrokken zodanig dat de nieuwe kavels op het einde van deze straten bereikbaar worden. Deze twee worden dmv een smal, bestaand voetgangerspad verbonden.

Van de bestaande twee insteken vanuit de Veurtstraat wordt enkel de noordelijke weg behouden. Zowel deze weg als de Zwaluwlaan maken het binnengebied bereikbaar. Deze twee wegen krijgen de vorm van woonerven (collectieve woonstraten). Het binnengebied krijgt anderzijds een circulaire woonerf rond de zone voor geclusterde woningen (groen hart). De bestaande voetgangersdoorgang wordt behouden in de Molenheide (buurtweg n°49). Deze verbindt de Molenheide rechtstreeks met het binnengebied. Het parkeren wordt beperkt en gecentraliseerd in gemeenschappelijke parkeerhavens.

6.2. Inrichtingsplan – vertaling voorschriften

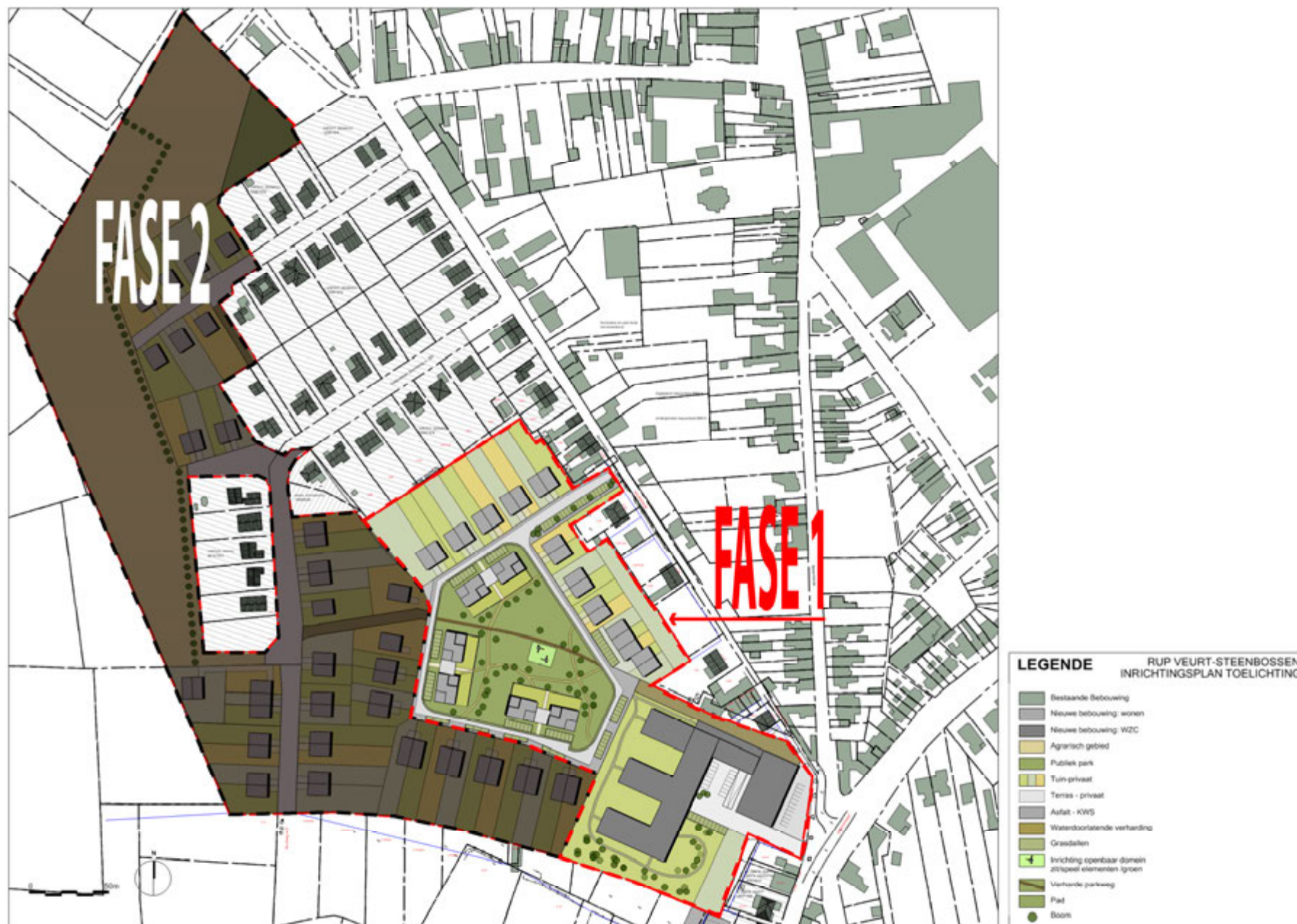
De opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vormt de vertaling van een globaal ruimtelijk inrichtingsplan. Het inrichtingsplan vormt hierbij een ruimtelijk kader waarvan de stedenbouwkundige basiskwaliteiten van het plan werden vastgelegd binnen de voorschriften. In hetgeen volgt wordt ingegaan op de uitwerking ervan en de relatie met de stedenbouwkundige voorschriften.



Netwerk gemotoriseerd verkeer



Netwerk zacht verkeer



WONEN

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ingevuld met een woonprogramma dat in verschillende fases kan en zal worden uitgevoerd. In de eerste fase wordt enkel één deel van het bestaande woonuitbreidingsgebied aangesneden waardoor in deze fase maar één deel van de weergegeven woningen zal uitgevoerd worden, woningen gelegen in de zones die tot de volgende artikels behoren:

Art. 2 Woongebied voor eengezinswoningen, Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen, Art. 4 Woongebied voor meergezinswoningen en Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel.

De densiteit van het woonprogramma sluit aan bij de voorschriften van het RSV voor het buitengebied (min 15 Wo/ha tot 25 Wo/ha). Om deze densiteit te bekomen en het open karakter van de omgeving en het park te behouden wordt ervoor gekozen om hoofdzakelijk eengezinswoningen (al dan niet gekoppeld) en kleinschalige geclusterde woongroepen te ontwikkelen.

Artikel 2. Woongebied voor eengezinswoningen

Het grootste deel van het plangebied wordt met eengezinswoningen ingevuld, ofwel alleenstaand of gekoppeld. Enkele diepe kavels langs de Merellaan en de Zwaluwlaan krijgen nog de mogelijkheid om een beperkt woonprogramma op te nemen. Verder worden de achterkanten van de kavels in de Zwaluwlaan en Molenheide ook voor eengezinswoningen bestemd. Ten slotte wordt de zuidelijke rand ook op dezelfde manier afgewerkt. Alle woningen worden naar analogie met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen door een grote tuin voorzien.

De ontsluiting van de woningen ten zuiden van de Zwaluwlaan gebeurt door een ontsluitingsweg in de vorm van een woonerf. De voorschriften worden opgenomen in een afzonderlijk **Art. 10. Zone voor woonerven.**

Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen

Door de wijze waarop deze woningen worden ingeplant ontstaat in het midden van het plangebied een centrale ruimte waar dit ruimtelijke uitvoeringsplan een andere woontypologie voorziet. Gelegen in een publiek park duidt het grafisch



plan verschillende zones voor parkwoningen aan **Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen**. Het vastleggen van bouwzones en verplichte bouwlijnen zorgt voor een duidelijke definiëring van de parkruimte en het bepalen van doorzichten.

Deze zones worden ingevuld met een typologie van geclusterde woongroepen (4 woningen binnen één bouwvolume). De voorziene woontypologie in deze zone vormt een ruimtelijk alternatief voor de vrijstaande woningbouw. Ze zorgt voor een grotere openheid, waardoor het bestaande landelijke karakter wordt behouden. Dit landelijker karakter komt ook tot uiting in de voorschriften van de ontsluitingsinfrastructuur binnen de zone.

De zones worden voor gemotoriseerd verkeer door de ontsluitingslus ontsloten (Art. 12 Zone voor woonerven) die tussen het centrale park en de kavels van **Art. 2 Woongebied voor eengezinswoningen** en **Art. 14 Woonreservegebied** dient aangelegd te worden.

De verschillende bouwzones van **Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen** dienen in zijn geheel (bebouwing, infrastructuur, openbare ruimte) als één harmonieuze projectzone ontwikkeld. Bovendien kan dit pas nadat reeds de infrastructuur binnen de eerdere fases van het RUP werd gerealiseerd. Binnen de voorschriften worden enkel een aantal basisparameters vastgelegd, wat toelaat om een grote flexibiliteit naar de invulling te behouden.

Elk volume van de parkwoningen wordt door 4 woningen ingevuld die ofwel een tuin krijgen op maaiveld niveau ofwel met een groot terras worden uitgerust op het verdiep. Deze volumes hebben vier representatieve gevels en worden als dusdanig ontworpen.

Artikel 4. Woongebied voor meergezinswoningen

De zone betreft de gronden gelegen op de noordelijke hoek tussen de doorsteek naar het binnengebied (**Art. 10 Ontsluiting – publieke doorsteek**) en **Art. 2 Woongebied voor eengezinswoningen**. In deze zone wordt de

uitvoering van één geschakelde volume voorzien dat de hoek oplost. Gelegen aan de toegang naar het binnengebied is in dit volume een invulling mogelijk met 10 gestapelde meergezinswoningen.

Artikel 5. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel

De zone aan het kruispunt ten oosten van het plangebied krijgt een aparte invulling en een hogere dichtheid. Het volume markeert de toegang tot het park en vormt een front naar het kruispunt. Op het gelijkvloers is een invulling mogelijk met commerciële functies. De bovenste verdiepingen worden anderzijds voor appartementen bestemd gecombineerd met seniorenwoningen. Dit volume sluit aan op het volume van het woonzorgcentrum gelegen in de achterliggende zone voor gemeenschapsvoorzieningen en dient één geheel ontwikkeld/geconcipieerd te worden met de vermelde zone.

GEMEENSCHAPSFUNCTIES

Artikel 6. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen

De zone in het zuid-oosten van het plangebied, naast het kruispunt Molenheide, Veurtstraat, Breendonk-Dorp en Peeterstraat krijgt een bestemming als gebied voor gemeenschapsfuncties. Deze wordt ingegeven door een reële vraag naar een woonzorgcentrum gekoppeld aan appartementen en commerciële ruimte. De vermelde appartementen en commerciële ruimte worden in **Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel** voorzien.

De voorschriften binnen de zone bepalen een aantal afgebakende bouwzones die vanuit het ruimtelijk ontwerp en een toetsing van een reëel programma werden vastgelegd. Deze bouwzones bepalen enerzijds een aantal compacte volumes die zich zowel naar het park als naar het bovenvermelde woongebied voor meergezinswoningen. Door het vastleggen van het aantal bouwlagen, gekoppeld aan een B/T index en V/T index wordt een zekere flexibiliteit naar de architecturale vormgeving ingebouwd.

Ten zuiden van de bouwvolumes wordt afstand genomen tov van het aangrenzende perceel om de gebouwen te bereiken en de interne ondergrondse parking te kunnen ontsluiten. Deze parking wordt als verdeelparking uitgevoerd waardoor de unieke inrit (die zich in de zone van betreffend artikel bevindt) met de naastliggende zone van **Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel** wordt gedeeld. In totaal wordt er een ondergrondse parking voor een maximum van 140 voertuigen ingeschat.

OPEN RUIMTES

Artikel 7. Parkgebied

De centrale ruimte in het zuidelijk deel van het plangebied wordt ingenomen door een aaneengesloten parkgebied, waarin verschillende parkwoningen worden ingeplant. Dit park heeft de potentie om te fungeren als buurtpark zowel voor de woningen, als voor de naastliggende gemeenschapsvoorzieningen. Zowel dit park als hetgene gelegen in het noorden van het plangebied worden als publiek park ingericht met aangepast straatmeubilair (o.a. speeltuigen) en nieuwe bomen.

Artikel 8. Tuinstrook

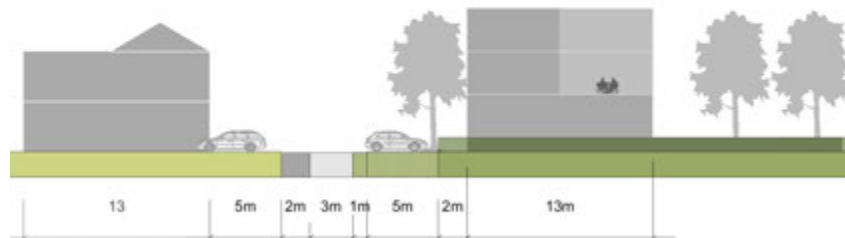
De tuinstroken betreffen bouwvrije zones aangrenzend aan de bestaande bouwkavels in de Molenheide en de Veurtstraat, gelegen buiten de grens van het plangebied. Deze zones dienen als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In het geval van de tuinstrook in het zuiden van het plangebied, biedt deze de mogelijkheid om de bereikbaarheid van de bestaande achterliggende constructies te garanderen.

Artikel 9. Agrarisch gebied

Omwille van de moeilijke bereikbaarheid van de achterliggende landbouwgronden wordt dit oppervlakte woonuitbreidingsgebied in agrarisch gebied omgezet.

Artikel 10. Ontsluiting – Publieke doorsteek, Artikel 11. Zone voor wegenis en Artikel 12. Zone voor woonerven worden onder de categorie van lijninfrastructuur opgenomen.

De grens van deze laatste zone, **Art. 12. Zone voor woonerven** met de zone van **Art 14. Woonreservegebied** valt samen met de perceelsgrenzen.



agrarisch gebied



Globale visie

zachte grens

centraal parkgebied

woonuitbreidingsgebied
voor ééngezinswoningen

woonerf

woongebied voor
geclusterde woongroepen

WOONRESERVEGEBIED

Artikel 14. Woonreservegebied

In dit artikel worden de gronden van het bestaande woonuitbreidingsgebied opgenomen die niet in het kader van het betreffend RUP Veurt-Steenbossen aangesneden worden.

SOCIAAL OBJECTIEF

Artikel 15. Zone voor sociaal objectief omvat de overdrukzone: sociaal objectief. Binnen deze zone moet een deel van het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs gerealiseerd worden (zie verder 6.6. grond- en pandenbeleid / sociaal objectief).

6.3. Fasering – Modaliteiten realisatie

Binnen de voorschriften is telkens een sectie opgenomen ivm de fasering en de modaliteiten van de realisatie. Het is de doelstelling om de verschillende zones binnen het plan hoofdzakelijk met en door private partners te realiseren, zonder dat de gemeente zelf hiervoor het initiatief neemt of moet overgaan tot onteigening.

De fasering en bijhorende modaliteiten heeft dan ook volgende doelstelling:

- sommige delen van het plan kunnen binnen een korte termijn worden gerealiseerd. Andere delen zullen pas in een latere fase kunnen worden gerealiseerd. In sommige gevallen is de realisatie ervan onzeker, en hangt deze af van particulieren. In totaal werden hiervoor 2 fases gedefinieerd, binnen een vaste chronologie van realisatie. De eerste fase wordt voorzien in uitvoering van de woonprogrammatie opgenomen in de recente herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS, 7 juni 2012). Fase 2 wordt als een latere fase beschouwd die pas kan geactiveerd worden na een tweede herziening van het bovenvermelde GRS en indien de gemeente Puurs nog een taakstelling wonen heeft.
- de realisatie van de publieke ruimte en publieke infrastructuur is gekoppeld aan het programma van wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Binnen elke fase wordt de realisatie van een bouwzone gekoppeld aan de volledige

realisatie van de publieke ruimte (ontsluiting, park) binnen deze zone. Hierdoor vormt elke fase een afgewerkt geheel.

6.4. Inrichtingsplan – Visualisatie

In hetgeen zijn een aantal beelden van het ruimtelijk ontwerp van het inrichtingsplan opgenomen.



RUP – Overzicht Programma

TERREIN OPPERVLAKE RUP VEURT-STEENBOSSEN		102474 m ²			
TERREIN OPPERVLAKE FASE 1		39083 m ²			
ARTIKEL	CAT. GEBIEDSAANDUIDING	OPP ZONE (m ²)	# WONINGEN (min/max)		PP
Artikel 2 Woongebied / ééngezinswoningen	woongebied	8502 m ²	16	16	24
Artikel 3 Woongebied / geclusterde woongroepen	woongebied	2772 m ²	24	24	36
Artikel 4 Woongebied / meergezinswoningen	woongebied	1361 m ²	5	10	15
Artikel 5 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en hande	woongebied	1699 m ²	15	20	40
Artikel 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	gemeenschapsvoorzieningen	9256 m ²	19	54	107
Artikel 7 Parkgebied	overig groen	6132 m ²	79	124	222
Artikel 8 Tuinstrook	overig groen	2040 m ²			
Artikel 9 Agrarisch gebied	overig groen	553 m ²			
Artikel 10 Ontsluiting / publieke doorsteek	wegenis-lijninfrastructuur	941 m ²	Terrein opp fase1 39083 m ²		
Artikel 11 Zone voor wegenis	wegenis-lijninfrastructuur	479 m ²	Wo / ha (min/max)		
Artikel 12 Zone voor woonerven	wegenis-lijninfrastructuur	5348 m ²	18,81	29,04	
TERREIN OPPERVLAKE FASE 2					
Artikel 14 Woonreservegebied		63391 m ²			

*2 wooneenheden woonzorgcentrum = 1 woning

6.5. Ruimtebalans

Het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976) omschrijft momenteel volgende bestemmingen binnen het plangebied: woongebied, woonuitbreidingsgebied en industriegebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Daarnaast bepaalt de verkavelingsvergunning V1973/17 ook verkavelingsvoorschriften voor drie kleine zones binnen het RUP gebied: speelruimte en wandelpad, openbaar groen en wandelpad en openbare wegenis.

In onderstaand is de ruimtebalans opgenomen van de nieuwe en bestaande voorschriften. De effectieve voorschriften zijn achteraan opgenomen.

RUP VEURT-STEENBOSSSEN			GEWESTPLAN			Verkaveling V 1973/17, 023/041(1) 12/06/1974		
Voorschriften	Categorie gebiedsaanduiding	Oppervlakte	WUG	Woongebied	Industrie	Speelruimte en wandelpad	Openbaar groen en wandelpad	Openbare wegenis
Artikel 2 Woongebied / ééngezinswoningen	woongebied	8502 m ²	6881 m ²	1621 m ²				
Artikel 3 Woongebied / geclusterde woongroepen	woongebied	2772 m ²	1016 m ²		1756 m ²			
Artikel 4 Woongebied / meergezinswoningen	woongebied	1361 m ²	643 m ²	612 m ²	106 m ²			
Artikel 5 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en handel	woongebied	1699 m ²		1505 m ²	194 m ²			
Artikel 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	gemeenschapsvoorzieningen	9256 m ²	4730 m ²	26 m ²	4500 m ²			
Artikel 7 Parkgebied	overig groen	6132 m ²	1424 m ²		4708 m ²			
Artikel 8 Tuinstrook	overig groen	2040 m ²	1142 m ²	898 m ²				
Artikel 9 Agrarisch gebied	overig groen	553 m ²	553 m ²					
Artikel 10 Ontsluiting / publieke doorsteek	wegenis-lijninfrastructuur	941 m ²		379 m ²	562 m ²			
Artikel 11 Zone voor wegenis	wegenis-lijninfrastructuur	479 m ²	5 m ²	368 m ²	106 m ²			
Artikel 12 Zone voor woonerven	wegenis-lijninfrastructuur	5348 m ²	2475 m ²	655 m ²	2218 m ²			
Artikel 14 Woonreservegebied		63391 m ²	63391 m ²			1481 m ²	1234 m ²	439 m ²

6.6. Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief

6.6.1. Sociaal objectief en bescheiden wonen

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Dit decreet voorziet in tal van maatregelen van invloed op de grond- en pandenmarkt.

~~VERWEZELIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAAVBOD~~

Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit volgende delen:

- ~~1° het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 98 sociale huurwoningen;~~
~~2° een objectief voor sociale koopwoningen, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 51 sociale koopwoningen,~~
~~3° een objectief voor sociale kavels, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 3.~~

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief, nog niet is verwezenlijkt, leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op. De gemeente Puurs heeft haar bindend sociaal objectief nog niet gehaald. Om die reden, dient de gemeente Puurs, bij de omzetting van deel van het woonuitbreidingsgebied Molenheide naar woongebied door middel van een RUP, een bijkomend sociaal woonaanbod te creëren.

☒ In dit gebied kan een vergunning voor:

1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Opmerking: Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).



~~Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen wordt voor woningen in het buitengebied uitgegaan van volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.~~

VERWEZELIJKING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAANBOD

Een andere maatregel van invloed op de grond- en pandenmarkt is het voorzien van een bescheiden woonaanbod.

In dit gebied kan een vergunning voor:

1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

Opmerking: Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPD). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is het bescheiden woonaanbod, wordt voor woningen in het buitengebied uitgegaan van volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.

Verder moet een aandeel van kavels en woningen die hier gerealiseerd worden voldoen aan de volgende onderstaande voorwaarden A, B of C. Om te voldoen aan deze bescheiden norm, is het voldoende dat aan één van de voorwaarden is voldaan, dus of A, of B of C.

- A. het gaat om kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- B. het gaat om woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- C. het gaat om overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;

Samengevat is het volgende belangrijk:

- Minimaal 40% van dit woonproject in eigendom van de gemeente en minimaal 20% van dit woonproject in eigendom van privé moet bestemd zijn voor het behalen van het sociaal woonaanbod. Dit procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot de helft van de minimale objectieven (dus 20% voor het eigendom van de gemeente), in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

- Bijkomend moet nog eens 40% van de woningen voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod. Dit procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

6.6.2. Grond en pandendecreet artikel 7.2.34

De gebiedsspecifieke typebepalingen uit het grond- en pandendecreet meerbepaald art. 7.2.34 zijn hier van toepassing. Hieronder is het toelichtend gedeelte van het artikel overgenomen. Het verordenend deel is in de stedenbouwkundige voorschriften onder **Art. 15. zone voor sociaal objectief opgenomen.**

~~SOCIAAL WONEN~~

~~Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.~~

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

Meer bepaald moet worden verstaan onder:

~~1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:~~

- ~~a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;~~
- ~~b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;~~

~~2° Vlaamse besturen:~~

- ~~a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;~~
- ~~b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;~~
- ~~c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;~~
- ~~d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;~~
- ~~e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;~~
- ~~f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;~~
- ~~g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;~~

~~3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:~~

~~rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:~~





- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hooft van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
- 1) een administratief toezicht;
 - 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
 - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Voor alle planniveaus geldt de verplichting om gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt.

Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB).

De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Nota bene. Artikel 4.1.8 - 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

BESCHEIDEN WONEN

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit

kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

6.6.3. Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs

Het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs is vastgelegd op:

- 98 sociale huurwoningen;
- 51 sociale koopwoningen;
- 3 sociale kavels.

De gemeente Puurs zal dit sociaal objectief tegen 2020 kunnen realiseren. Via het lokaal woonoverleg wordt dit opgevolgd.

FASE 1 (aangesneden woonuitbreidingsgebied)	
ARTIKEL	# WONINGEN
Artikel 2 Woongebied / ééngezinswoningen	16
Artikel 3 Woongebied / geclusterde woongroepen	24
Artikel 4 Woongebied / meergezinswoningen	10
TOTAAL	50
Bindend sociaal objectief voor private investeerders 20%	10

6.7. Op te heffen strijdige bepalingen

6.7.1. Gewestplan

Voorliggend RUP vervangt het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976), met bestemmingen woongebied, woonuitbreidingsgebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Deze opgeheven stedenbouwkundige voorschriften zijn als bijlage bij deze toelichtingsnota gevoegd.

8 JULI 1997. Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002

ARTIKEL 5.1.0. DE WOONGEBIEDEN

5.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

ARTIKEL 5.1.1. DE WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

5.1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is :

a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswooningbouw - tenzij de overheid over de ordening anders beslist;

b) woonuitbreidingsgebieden moeten een belangrijk element zijn voor het voeren van een woonbeleid;

c) De aanwending van deze reservemogelijkheden past binnen het aanbodbeleid dat in het kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden en de woonkernen wordt vooropgesteld.

ART. 7. DE INDUSTRIEGEBIEDEN

2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

ART. 8. NADERE AANWIJZINGEN IN VERBAND MET INDUSTRIEGEBIEDEN

2.1. Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

2.1.1. (...)

2.1.2. (...)

2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Bijlage 1: MER-screening

- Mer-screening: verzoek tot raadpleging
- Antwoord dienst-MER met adviesinstanties
- Adviesvragen aan de verschillende instanties
- Adviezen van de geraadpleegde instanties
- Vraag beslissing plan-MER aan de dienst MER
- Beslissing dienst MER

RUP Veurt-Steenbossen

VERZOEK TOT RAADPLEGING MER-SCREENING

GEMEENTE PUURS | JUNI 2013|

OPDRACHTGEVER



Gemeente Puurs

Hoogstraat 29 – 2870 Puurs

Tel: + 32(0)3 890 76 76

Fax: +32(0)3 890 76 90

Burgemeester: K. Van Den Heuvel

Secretaris : R. Paridaens

OPDRACHTHOUDER



Nero bvba

multiprofessionele vennootschap

Meulestedekaai 39a – 9000 Gent

Tel: 09/2201058

Fax: 09/2217079

stedenbouw@nero.be

colofon

- project: gemeentelijk RUP Veurt-Steenbossen
- opdrachtgever: gemeente Puurs
- opdrachthouder: Nero bvba

Inhoud

Inhoud.....	- 3 -
RUP Veurt Steenbossen.....	- 5 -
1.1. Beschrijving van het RUP.....	- 5 -
1.2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen.....	- 13 -
1.3. Juridische context.....	- 16 -
1.4. Nulalternatief	- 19 -
1.5. Plan-MER plicht.....	- 20 -
1.6. Effectbeschrijving	- 21 -
2. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.26 §1 5° van het DABM	- 34 -
2.1. RUP Veurt Steenbossen.....	- 34 -
3. Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de initiatiefnemer.	- 35 -

RUP VEURT-STEENBOSSSEN:: PUURS :: VERZOEK TOT RAADPLEGING MER-SCREENING 14/06/2013.

RUP Veurt Steenbossen

1.1. Beschrijving van het RUP

1.1.1. Situering van het plangebied

kaart 1: *situering plangebied*



kaart 2: *bestaande toestand*



kaart 3: *afbakening van het plangebied*



Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Veurt-Steenbossen' (RUP) betreft de gronden van de KMO-zone Molenheide en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten westen van de woonkern van Breendonk, gemeente Puurs. De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 10,24ha.

Een aantal delen van het woonuitbreidingsgebied werden al ontwikkeld door middel van verschillende verkavelingen. Deze verkavelingen komen niet in

aanmerking voor het betreffende RUP. Het bedrijf gelegen in de KMO zone anderszids vervult tegenwoordig zijn functie niet meer en staat leeg.

Opmerkelijke gebouwen in het plangebied zijn de loodsen van een voormalig transportbedrijf in het binnengebied en de bijhorende villa op het kruispunt van de Veurtstraat en Molenheide. In het kader het RUP vraagt de elektriciteitscabine gelegen naast de villa ook bijzondere aandacht.

1.1.2. Aanleiding

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs op basis van

- de **bindende bepaling 32** *Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de KMO-zone Molenheide* uit het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (GRS) (goedkeuringsbesluit verschenen in het Belgisch Staatsblad op 10/3/2003) en
- de **actie e** *Opmaak van een RUP voor het woonuitbreidingsgebied Veurt-Steenbossen fase 1 + KMO zone* uit het bindende gedeelte van de goedgekeurde partiële herziening van dit GRS (goedkeuringsbesluit verschenen in het Belgisch Staatsblad op 29/6/2012)

De aanleiding voor de opmaak van dit RUP is de leegstand van de bedrijfsgebouwen van de KMO zone opgetrokken in de jaren '70. Na de stopzetting van de economische activiteit werd een deel van deze loodsen door de Breendonkse tennisclub gebruikt gedurende een beperkte periode. Niettemin staan deze constructies momenteel leeg en wegens hun potentieel door hun strategische locatie wil de gemeente onderzoeken hoe deze gronden kwalitatief kunnen ontwikkeld worden.

Gelegen op het bovenvermelde kruispunt (heel goed bereikbaar) en ten midden van een woonuitbreidingsgebied en het woongebied van de kern van Breendonk stelt de gemeente de vraag hoe deze gronden zowel voor de ontwikkeling van woningen als voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen

bestemd worden. Tegelijkertijd dient het RUP ook te definiëren hoe de afbakening kan gebeuren tussen de kern van Breendonk en het agrarisch gebied. Daarnaast bestaan er in het gebied een aantal buurtwegen die de gemeente zou willen recupereren.

1.1.3. Specifieke ruimtebehoeften op te vangen in het plangebied

Binnen het plangebied van het RUP 'Veurt Steenbossen' wordt de mogelijkheid gecreëerd om een woonzorgcentrum met een 100-tal kamers, een 20-tal serviceflats/appartementen, een handelszaak van ca. 800m² en 103-tal woningen te realiseren.

1.1.4. Globale visie (fase 1 + fase 2)

In de goedgekeurde gedeeltelijke herziening van het GRS Puurs (Belgisch Staatsblad 29/6/2012) werd voorzien dat deze ambachtelijke zone en een deel van dit woonuitbreidingsgebied op korte termijn kan ontwikkeld worden.

Dit is fase 1 in voorliggend RUP (zie kaart 4). Voor deze fase worden de nieuwe bestemmingen op het grafisch plan aangeduid en omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het andere deel van het woonuitbreidingsgebied wordt behouden als woonreservegebied. Deze fase 2 kan pas aangesneden worden op lange termijn nadat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opnieuw wordt herzien. Daarna moet ook opnieuw een RUP opgemaakt worden voor deze fase 2.

Voorliggende merscreeningsnota heeft dan ook enkel betrekking op fase 1 van het RUP.

Omdat we zeker willen zijn dat door ontwikkeling van fase 1 later de ontwikkeling van fase 2 ook nog mogelijk blijft en kwalitatief kan ingevuld worden, hebben we een globale visie over heel dit woonuitbreidingsgebied uitgewerkt.

Deze visie wordt in onderstaande tekst uitgewerkt.

Het RUP Veurt-Steenbossen beoogt een kwalitatieve afwerking van de dorpskern van Breendonk ter hoogte van het plangebied. Dit door middel van de ontwikkeling van een gemengd woongebied met maximaal respect voor de groene omgeving. Hiervoor vertrekt men vanuit de belangrijkste conclusies van een voorafgaande ruimtelijke analyse:

- De voornaamste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is zijn landelijke/groene karakter. Kleinschalige landschappelijke elementen namelijk de **bomenrijen** en de **open zichten** naar het landschap zijn belangrijke elementen hiervan. Dit karakter dient niet enkel behouden, maar ook versterkt te worden.
- Het plangebied situeert zich aan de rand van de woonkern, en dient als schakelelement **maximaal geïntegreerd** te worden zowel in de omliggende bebouwde als niet bebouwde omgeving.
- Zowel het **netwerk voor voetgangers** als het **netwerk van autoverkeer** dienen optimaal vervuld en afgestemd te worden. Afgezien van de Merellaan en de Zwaluwlaan zijn de rest van de interne wegen moeilijk berijdbaar voor autoverkeer. Dit wegnet dient herbekeken te worden in functie van de nieuwe invulling voor het plangebied. Wat de kleinere buurtwegen/padden betreft, bestaan er verschillende die het plangebied bereikbaar maken voor voetgangers. Deze paden dienen ook kwalitatief ingericht te worden zodanig dat zij deel kunnen uitmaken van het voetgangersnetwerk op grotere schaal. Bestaande tractorwegen naar de omliggende landbouwgronden worden ook in de mate van de mogelijkheid gerespecteerd.
- De beoogde gemeenschapsvoorzieningen / meergezinswoningen en handelszaken worden best in de **oostelijke zone** van het plangebied voorzien met een rechtstreekse relatie naar buiten het bouwblok. Deze zone beschikt

over een **groter draagvlak** en dus kunnen deze voorzieningen beter hier ingeplant worden.

Ruimtelijke concepten

AFWERKING van de WOONKERN dmv een ZACHTE GRENS Voor de afwerking van de woonkern wordt er de keuze gemaakt van de gronden die indien ontwikkeld een samenhangend geheel kunnen creëren met de omliggende gebieden. Dankzij de gekozen gebouwtypologie wordt de nieuwe rand als zachte grens geconcipeerd. De gronden die buiten de vermelde nieuwe rand van de woonkern vallen, worden in agrarisch gebied omgezet.

GROEN WOONGEBIED Om tot een **groene woonomgeving** te komen wordt er een ontwikkeling voorgesteld van lage densiteit die grotendeels voor alleenstaande of gekoppelde woningen wordt bestemd. Deze typologie laat toe om visuele relatie te leggen met de landbouwgronden achteraan. Deze relatie wordt nog versterkt door een aantal open zichten op het einde van de straten.

De verdwijning van de KMO zone geeft aanleiding tot het creëren van één grote centrale parkruimte, die aansluit op de achterkant van de gronden gelegen ten oosten van het plangebied (gemeenschapsvoorzieningen) en de woningen in de Zwaluwlaan. Dit park vormt de basis voor de ontwikkeling van een kwalitatieve omgeving voor de inbreng van een nieuw woonprogramma.

De nieuwe bebouwing wordt grotendeels gepland **naar analogie met de bestaande ruimtelijke structuur** in de omgeving. Enerzijds worden de gronden zowel langs de Merellaan als de Zwaluwlaan voor **kleine woningen** bestemd. Anderzijds worden de achtertuinen afgewerkt van de woningen gelegen in de Zwaluwlaan en de Molenheide dmv nieuwe woonkavels tegen de bestaande. Het zuiden van het plangebied wordt ook afgewerkt en het binnengebied wordt als **park** geconcipeerd met een aantal **geclusterde woningen**.

De keuze wordt hier expliciet gemaakt voor een diversifiëring van kleinschalige bebouwingstypologiën. Deze keuze laat toe zowel om voldoende woondensiteit

te creëren als om de landschappelijke openheid, kenmerkend voor het gebied, te behouden.

POORT FUNCTIE op het KRUISPUNT De gronden ten oosten van het plangebied worden voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd. Deze zone vervult een toegangsfunctie naar het binnengebied toe en ook kan een poort functie vervullen op het kruispunt tov van de woonkern. Dit gebeurt door het inbrengen van een programma voor nieuwe gemeenschapsfuncties (woonzorgcentrum), meergezinswoningen (o.a. senioren) en ruimte voor handelsactiviteiten dat gebaseerd is op een reële vraag van de verschillende actoren.

NETWERK Vervolledigen van het weefsel In functie van de geplande invulling worden zowel het netwerk voor voetgangers als voor autoverkeer hersteld en vervolledigd. Enerzijds, worden de Merellaan en Zwaluwlaan doorgetrokken zodanig dat de nieuwe kavels op het einde van deze straten bereikbaar worden. Deze twee worden dmv een smal, bestaand voetgangerspad verbonden.

Van de bestaande twee insteken vanuit de Veurtstraat wordt enkel de noordelijke weg behouden. Zowel deze weg als de Zwaluwlaan maken het binnengebied bereikbaar. Deze twee wegen krijgen de vorm van woonerven (collectieve woonstraten). Het binnengebied krijgt anderzijds een circulaire woonerf met landschappelijk karakter rond de zone voor geclusterde woningen (groen hart). De bestaande voetgangersdoorgang wordt behouden in de Molenheide (buurtweg n°49). Deze verbindt de Molenheide rechtstreeks met het binnengebied. Parkeren wordt beperkt en gecentraliseerd in gemeenschappelijke parkeerhavens.

1.1.5. Grafisch plan

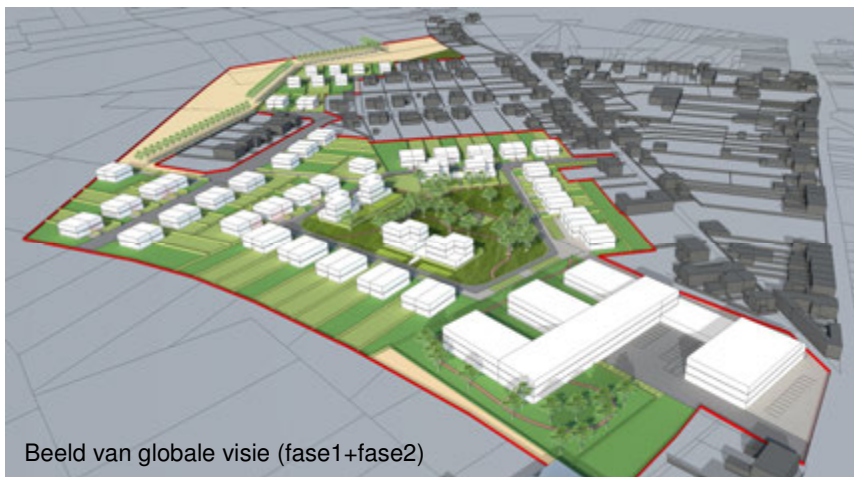
Het inrichtingsplan hieronder vormt het ruimtelijk kader voor de opmaak van het grafisch plan en waarvan de stedenbouwkundige basiskwaliteiten worden vastgelegd binnen de voorschriften.

Zie bijlage “RUP Veurt Steenbossen_Grafisch Plan_voorontwerp”
kaart 4: Inrichtingsplan (aangepast met aanduiding van fasering)



In het RUP worden de volgende bestemmingszones afgebakend:

Volgend beeld werd aangepast ifv laatst inrichtingsplan en adviezen (kleur agrarisch gebied)



Beeld van globale visie (fase1+fase2)

Het grafisch plan en een aantal artikels werden aangepast/toegevoegd. Hieronder de definitieve bestemmingszones:

Open ruimtes

Artikel 7 Parkgebied

De centrale ruimte in het zuidelijk deel van het plangebied wordt ingenomen door een aaneengesloten parkgebied, waarin verschillende parkwoningen worden ingepland. Dit park heeft de potentie om te fungeren als buurtpark zowel voor de woningen, als voor de naastliggende gemeenschapsvoorzieningen. Zowel dit park als hetgene gelegen in het noorden van het plangebied worden als publiek park ingericht met aangepast straatmeubilair (o.a. speeltuigen) en nieuwe bomen.

Artikel 8. Tuinstrook

De tuinstroken betreffen bouwrijpe zones aangrenzend aan de bestaande bouw kavels in de Molenheide en de Veurtstraat, gelegen buiten de grens van het plangebied. Deze zones dienen als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In het geval van de tuinstrook in het zuiden van het

plangebied, biedt deze de mogelijkheid om de bereikbaarheid van de bestaande achterliggende constructies te garanderen.

Artikel 9. Agrarisch gebied

Omwille van de moeilijke bereikbaarheid van de achterliggende landbouwgronden wordt dit oppervlakte woonuitbreidingsgebied in agrarisch gebied omgezet.

Artikel 10. Ontsluiting – Publieke doorsteek, Artikel 11. Zone voor wegenis en Artikel 12. Zone voor woonerven worden onder de categorie van lijninfrastructuur opgenomen.

Gemeenschapsfuncties

Artikel 6. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen

De zone in het zuid-oosten van het plangebied, naast het kruispunt Molenheide, Veurtstraat, Breendonk-Dorp en Peeterstraat krijgt een bestemming als gebied voor gemeenschapsfuncties. Deze wordt ingegeven door een reële vraag naar een woonzorgcentrum gekoppeld aan appartementen en commerciële ruimte. De vermelde appartementen en commerciële ruimte worden in **Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel** voorzien.

De voorschriften binnen de zone bepalen een aantal afgebakende bouwzones die vanuit het ruimtelijk ontwerp en een toetsing van een reëel programma werden vastgelegd. Deze bouwzones bepalen enerzijds een aantal compacte volumes die zich zowel naar het park als naar het bovenvermelde woongebied voor meergezinswoningen. Door het vastleggen van het aantal bouwlagen, gekoppeld aan een B/T index en V/T index wordt een zekere flexibiliteit naar de architecturale vormgeving ingebouwd.

Ten zuiden van de bouwvolumes wordt afstand genomen tov van het aangrenzende perceel om de gebouwen te bereiken en de interne ondergrondse parking te kunnen ontsluiten. . Deze parking wordt als

verdeelparking uitgevoerd waardoor de unieke inrit (die zich in de zone van betreffend artikel bevindt) met de naastliggende zone van **Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel** wordt gedeeld. In totaal wordt er een ondergrondse parking voor een maximum van 140 voertuigen ingeschat.

Wonen

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ingevuld met een woonprogramma dat in verschillende fases kan en zal worden uitgevoerd.. In de eerste fase wordt enkel één deel van het bestaande woonuitbreidingsgebied aangesneden waardoor in deze fase maar één deel van de weergegeven woningen zal uitgevoerd worden, woningen gelegen in de zones die tot de volgende artikels behoren: **Art. 2 Woongebied voor eengezinswoningen, Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen, Art. 4 Woongebied voor meergezinswoningen en Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel.**

De densiteit van het woonprogramma sluit aan bij de voorschriften van het RSV voor het buitengebied (min 15 Wo/ha tot 25 Wo/ha). Om deze densiteit te bekomen en het open karakter van de omgeving en het park te behouden wordt ervoor gekozen om hoofdzakelijk eengezinswoningen (al dan niet gekoppeld) en kleinschalige geclusterde woongroepen te ontwikkelen.

Artikel 2. Woongebied voor eengezinswoningen

Het grootste deel van het plangebied wordt met eengezinswoningen ingevuld, ofwel alleenstaand of gekoppeld. Enkele diepe kavels langs de Merellaan en de Zwaluwlaan krijgen nog de mogelijkheid om een beperkt woonprogramma op te nemen. Verder worden de achterkanten van de kavels in de Zwaluwlaan en Molenheide ook voor eengezinswoningen bestemd. Ten slotte wordt de zuidelijke rand ook op dezelfde manier afgewerkt. Alle woningen worden naar analogie met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen door een grote tuin voorzien.

De ontsluiting van de woningen ten zuiden van de Zwaluwlaan gebeurt door een ontsluitingsweg in de vorm van een woonerf. De voorschriften worden opgenomen in een afzonderlijk **Art. 10. Zone voor woonerven.**

Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen

Door de wijze waarop deze woningen worden ingeplant ontstaat in het midden van het plangebied een centrale ruimte waar dit ruimtelijke uitvoeringsplan een andere woontypologie voorziet. Gelegen in een publiek park duidt het grafisch plan verschillende zones voor parkwoningen aan **Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen.** Het vastleggen van bouwzones en verplichte bouwlijnen zorgt voor een duidelijke definiëring van de parkruimte en het bepalen van doorzichten.

Deze zones worden ingevuld met een typologie van geclusterde woongroepen (4 woningen binnen één bouwvolume). De voorziene woontypologie in deze zone vormt een ruimtelijk alternatief voor de vrijstaande woningbouw. Ze zorgt voor een grotere openheid, waardoor het bestaande landelijke karakter wordt behouden. Dit landelijker karakter komt ook tot uiting in de voorschriften van de ontsluitingsinfrastructuur binnen de zone.

De zones worden voor gemotoriseerd verkeer door de ontsluitingslus ontsloten (Art. 12 Zone voor woonerven) die tussen het centrale park en de kavels van **Art. 2 Woonuitbreidingsgebied voor eengezinswoningen** dient aangelegd te worden.

De verschillende bouwzones van **Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen** dienen in zijn geheel (bebouwing, infrastructuur, openbare ruimte) als één projectzone te worden ontwikkeld. Bovendien kan dit pas nadat reeds de infrastructuur binnen de eerdere fases van het RUP werd gerealiseerd. Binnen de voorschriften worden enkel een aantal basisparameters vastgelegd, wat toelaat om een grote flexibiliteit naar de invulling te behouden.

Elk volume van de parkwoningen wordt door 4 woningen ingevuld die ofwel een tuin krijgen op maaiveld niveau ofwel met een groot terras worden uitgerust op

het verdiep. Deze volumes hebben vier representatieve gevels en worden als dusdanig ontworpen.

Artikel 4. Woongebied voor meergezinswoningen

De zone betreft de gronden gelegen op de noordelijke hoek tussen de doorsteek naar het binnengebied (**Art. 10 Ontsluiting – publieke doorsteek**) en **Art. 2 Woongebied voor eengezinswoningen**. In deze zone wordt de uitvoering van één geschakelde volume voorzien dat de hoek oplost. Gelegen aan de toegang naar het binnengebied is in dit volume een invulling mogelijk met 10 gestapelde meergezinswoningen.

Artikel 5. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel

De zone aan het kruispunt ten oosten van het plangebied krijgt een aparte invulling en een hogere dichtheid. Het volume markeert de toegang tot het park en vormt een front naar het kruispunt. Op het gelijkvloers is een invulling mogelijk met commerciële functies. De bovenste verdiepingen worden anderzijds voor appartementen bestemd gecombineerd met seniorenwoningen. Dit volume sluit aan op het volume van het woonzorgcentrum gelegen in de achterliggende zone voor gemeenschapsvoorzieningen en dient als één geheel ontwikkeld/geconcentreerd te worden met de vermelde zone.

WOONRESERVEGEBIED

Artikel 14. Woonreservegebied

In dit artikel worden de gronden van het bestaande woonuitbreidingsgebied opgenomen die niet in het kader van het betreffend RUP Veurt-Steenbossen aangesneden worden.

SOCIAAL OBJECTIEF

Artikel 15. Zone voor sociaal objectief omvat de overdrukzone: sociaal objectief. Binnen deze zone moet een deel van het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs gerealiseerd worden (zie verder 6.6. grond- en pandenbeleid / sociaal objectief).

Tabel werd aangepast en wordt opgemaakt enkel op basis van de ontwikkeling voorzien in Fase 1.

TERREIN OPPERVLAKE RUP VEURT-STEENBOSSEN		102474 m ²			
TERREIN OPPERVLAKE FASE 1		40421 m ²			
ARTIKEL	CAT. GEBIEDSAANDUIDING	OPP ZONE (m ²)	# WONINGEN (min/max)		PP
Artikel 2 Woongebied / ééngezinswoningen	woongebied	8502 m ²	16	16	24
Artikel 3 Woongebied / geclusterde woongroepen	woongebied	2772 m ²	24	24	36
Artikel 4 Woongebied / meergezinswoningen	woongebied	1361 m ²	5	10	15
Artikel 5 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en hande	woongebied	1699 m ²	15	20	40
Artikel 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	gemeenschapsvoorzieningen	9256 m ²	19	54	107
Artikel 7 Parkgebied	overig groen	7523 m ²	79	124	222
Artikel 8 Tuinstrook	overig groen	2040 m ²			
Artikel 9 Agrarisch gebied	overig groen	552 m ²			
Artikel 10 Ontsluiting / publieke doorsteek	wegenis-lijninfrastructuur	941 m ²	Terrein opp fase1 40421 m ²		
Artikel 11 Zone voor wegenis	wegenis-lijninfrastructuur	478 m ²	Wo / ha (min/max)		
Artikel 12 Zone voor woonerven	wegenis-lijninfrastructuur	5299 m ²	18,18	28,08	
TERREIN OPPERVLAKE FASE 2					
Artikel 14 Woonreservegebied		62054 m ²			

*2 wooneenheden woonzorgcentrum = 1 woning

1.2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

1.2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het grondgebied van Puurs behoort tot het **buitengebied**. Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt, met als doelstellingen o.a.:

- de bundeling van de ontwikkeling in de kernen
- de vrijwaring van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor structuurbepalende functies en activiteiten
- het streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- het nastreven van een gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven.

1.2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

In het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen behoort Puurs tot de hoofdruimte '**Antwerpse fragmenten**', het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Puurs behoort daarbij tot het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'.

De provincie Antwerpen ziet het '**stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas**' als een stedelijk landschap met een evenwicht tussen culturele en natuurlijke potenties. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langs het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als een poort

van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur worden de Molenbeek en de Leibeek als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de boscomplexen in Klein-Brabant beschouwd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie.

In het RSPA zijn 4 categorieën voor de kernen onderscheiden; hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Maar vanuit beleidservaring gedurende de voorbije planperiode wordt in de recente herziening van het RSPA geen opdeling meer gemaakt binnen de hoofddorpen. In het addendum van deze partiële herziening van het RSPA wordt Puurs als een buitengebiedkern geselecteerd (meer dan 500 hushoudens). Breendonk wordt anderzijds als woonkern geselecteerd.

1.2.3. Ruimtelijk Structuurplan Puurs

Het Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Puurs werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 13 februari 2003 en werd recent gedeeltelijk herzien. Deze herziening werd goedgekeurd door de deputatie op 7 juni 2012.

In het GRS 2003 staat de herbestemming van deze KMO-zone Veurt vermeld als KMO-zone Molenheide. De K.M.O.-zone Molenheide in Breendonk was al voor de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan van 2003 niet meer in gebruik en volgens het richtinggevend gedeelte had de eigenaar al plannen met dit gebied in de sfeer van woningbouw (cfr. voorstel woonprogrammatie).

Voorliggend RUP is bijgevolg expliciet aangekondigd in het GRS 2003 bij de acties onder de bindende gedeelte waarbij de gemeente de KMO-zone Molenheide (aan Veurtstraat, Breendonk) herbestemde naar woonzone in functie van de woonprogrammatie op lange termijn. Het gebied kon volgens deze bepaling ten vroegste slechts worden aangesneden na de evaluatie van

de woonprogrammatie in 2008. De herbestemming diende volgens het GRS 2003 om het gebied te kunnen vrijwaren van eventuele andere ontwikkelingen.

De herbestemming van de KMO zone werd evenwel in rekening gebracht in de gemeentelijke woningbouwprogrammatie (GRS 2003 informatief gedeelte). De gemeente wou het woonuitbreidingsgebied Molenheide en de K.M.O. zone reserveren en niet aansnijden op korte termijn (kaart 32. GRS 2003):

“23. Woonuitbreidingsgebied Molenheide is 5 ha 70 a groot en biedt plaats aan 85 woningen. Het gebied is gelegen in het zuiden van het woongebied van Breendonk en is grotendeels ontwikkeld.

24. K.M.O.-zone in het zuiden van het woongebied van Breendonk is een potentie buiten de op de gewestplan voorziene woon- en woonuitbreidingsgebieden. Het is een gebied van 1 ha 30 a groot waarop 20 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het zuiden van het woongebied van Breendonk en is ingesloten door een woonuitbreidingsgebied.” (informatief gedeelte, blz. 83)

Het RUP Veurt Steenbossen wordt ook opgenomen in de gedeeltelijke herziening van het GRS. In deze herziening wordt geopteerd om een aantal woonuitbreidingsgebieden (herziening GRS blz. 144, tabel 30) die dichterbij het hoofddorp liggen (dan een aantal binnengebieden) en goed aansluiten op de bebouwde omgeving, eerst aan te snijden, zij het in een aantal gevallen slechts gedeeltelijk. In die zin wordt het gebied “WUG Veurt-Steenbossen fase 1+ KMO zone” als zijnde prioritair te ontwikkelen gebied beschouwd voor de planperiode 2007-2012 en de opmaak van een RUP voor dit gebied wordt opgenomen onder de acties voorzien van het bindend gedeelte op korte termijn.

In de gedeeltelijke herziening wordt de herbestemming van de ambachtelijke zone Veurt Steenbossen als een opportuniteit beschouwd. Hierbij wordt er ook de ontwikkeling van het direct aanpalend woonuitbreidingsgebied wenselijk geacht. Volgens de herziening kan het omliggende gedeelte in een latere fase ontwikkeld worden. In die zin, stelt de herziening van het GRS een gefaseerde

ontwikkeling voor het plangebied van het voorliggend RUP, waarbij in een eerste fase 1,2ha voor woonzorgcentrum en zorgwonen bestemd worden samen met 1,3ha voor particuliere woningen met de mogelijkheid om 20 particuliere woningen te bouwen volgens een dichtheid van 15 w/ha.

Voorliggend RUP past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van het richtinggevend gedeelte en acties die het bindend gedeelte vaststelt.

1.2.4. Breendonk in de deelruimte ‘Hoger gelegen zuidelijk gebied van Puurs’

Het agrarisch gebied van Liezele - Breendonk is het meest karakteristiek element van deze deelruimte. Het betreft een open ruimte gebied dat structuurbepalend is op niveau van heel Klein-Brabant. Het is dan ook aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven voor alle elementen van deze deelruimte in functie te stellen van een open ruimte beleid. Met betrekking tot het landelijk gebied Liezele - Breendonk betekent dit dat vooral de ruimtelijke impact van de woongebieden en -linten moet worden geminimaliseerd. Het beperken van uitbreidingsmogelijkheden van deze bebouwde gebieden, het opstellen van richtlijnen om bepaalde gebieden in de toekomst te vrijwaren van bebouwing vormen hier onderdelen van.

Dit beleid houdt enerzijds een intensieve bescherming van de bestaande landelijke en natuurlijke gebieden in, maar anderzijds is het ook van uiterst belang dat het bestaand landelijk gebied wordt gevrijwaard van verdere lintbebouwing en ongecontroleerde spreiding van economische en recreatieve functies.

Breendonk is gelegen in het zuiden van de gemeente nabij de A12. Rondom de kern, vooral in het zuiden en in het westen, liggen belangrijke landbouwgebieden die tussen de bebouwde toegangswegen tot in de kern doordringen. Verkavelingen hebben in het noorden en zuiden de stervormige

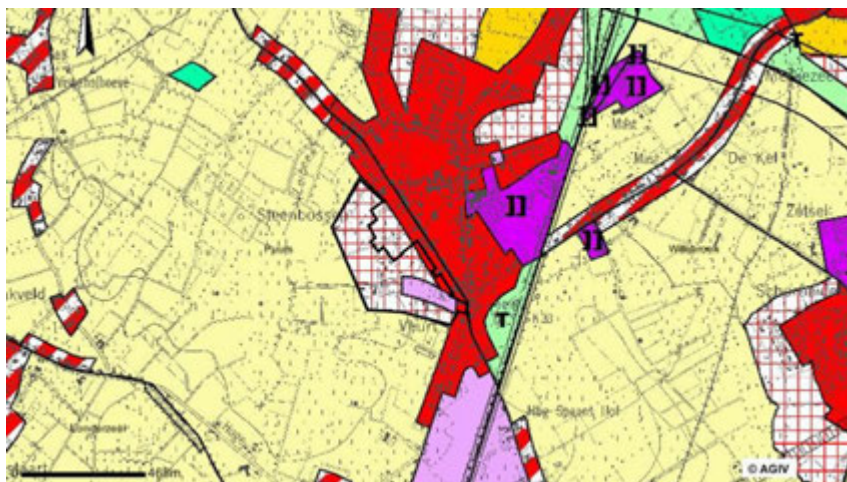
structuur verstoord. De oostelijke zijde van Breendonk wordt vooral gekenmerkt door grootschalige bedrijfsgebouwen en harde lijninfrastructuren.

Een gecontroleerde en beperkte uitbreiding in functie van lokale behoeften is voor de kern van Breendonk aangewezen. Hierbij moet vooral worden vermeden dat deze kern ruimtelijk nog zou uitbreiden in noordwestelijke richting. Dit zou immers afbreuk doen aan de openheid van het landelijk gebied van Breendonk.

1.3. Juridische context

1.3.1. Gewestplan

kaart 5: uittreksel gewestplan



Bij een gebrek aan een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan voor het plangebied, gelden tot de inwerkingtreding van voorliggend RUP - de gewestplanbestemmingen. De KMO zone Molenheide is volgens het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976) bestemd als 'gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen'. Het overige gedeelte van het plangebied met uitzondering van kadastrale percelen Sectie B236 E2 (15 are 84 ca) en sectie B 236 D2 (14are 77ca) is volledig bestemd als 'woonuitbreidingsgebied'. Deze twee kadastrale percelen bevinden zich binnen de grenzen van de aangrenzende verkaveling V1973/17 (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974. (Zie plan bestaande toestand in bijlage).

1.3.2. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunningen

De kadastrale percelen Sectie B236 E2 (15 are 84 ca) en sectie B 236 D2 (14are 77ca) bevinden zich binnen de grenzen van de aangrenzende verkaveling V1973/17 (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974.

Het voorliggend RUP herbekijkt de bestemming van deze zones. Hierdoor zullen de huidige verkavelingsvoorschriften van deze zones met de inwerkingtreding van het voorliggend RUP opgeheven worden. (Zie Bijlage 1)

Buiten en grenzend aan het plangebied bevinden zich volgende goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.

- Langs de Merellaan en Zwaluwlaan bevinden zich de verkavelingen met kenmerk V 1972/12 (13-20) 023/041 22.10.1973 en V 1973/17 (1-12 en 21-31) 023/041(1) 12.6.1974.
- In de bocht van de Zwaluwlaan bevindt zich de verkaveling **2005/8**, 023/0003(03), vergund in zitting van 19 juni 2006. Deze omvat de kadastrale percelen 3^{de} afdeling sectie B 227 G en 227 H. Het perceel B 227 H is onbebouwd.
- In de Veurtstraat bevinden zich kadastrale percelen die tot de verkaveling, **1966/18**, 023/017, vergund in zitting van 4 juli 1966, behoren. De percelen derde afdeling sectie B 221 Y 2 (loten 5 en 6) en 221 W 3 (lot 7). Voor de percelen (loten 1 tot en met 4 van de oorspronkelijke verkaveling) kadastraal gekend derde afdeling sectie B 221 Y 3 en 221 X 3 werd een verkavelingswijziging aangevraagd. De wijziging **2006/17**, 023/00117(02), vergund in zitting van 2 juli 2007 omvat de nieuwe loten 1A en 3A. Voor het oorspronkelijke lot 7 werd onder de referentie **2007/2**, 023/0017(03), een verkavelingswijziging, enkel voor dit lot, vergund in zitting van 2 juli 2007. De wijziging betrof het verbreden van het lot aan de noordzijde.
- Het kadastrale perceel 220 gelegen in het binnengebied recht tegenover deloodsen van het voormalig transportbedrijf heeft ook een verkavelingsvergunning V2006/26 ingediend maar deze werd geweigerd

1.3.3. Milieuvergunningen

Binnen de grenzen van het plangebied (fase 1 + fase 2) zijn de volgende milieuvergunningen te vinden betreffende de percelen 3de afdeling sectie B nr 225A-226A/2-226A en 3de afdeling sectie B nr 224/H.

- Leon Huyghe (het houden van 20 stuks pluimvee, 1 varken, 1 paard en 13 stuks rundvee), Zwaluwlaan, 3de afdeling sectie B nr 225A-226A/2-226A. Dossiernummer M1977/43, vergunningsdatum college 21 maart 1978.
- Louis Huys (het houden van 27 stuks rundvee en 2 paarden), Zwaluwlaan, 3de afdeling sectie B nr 225A-226A/2-226A. Dossiernummer M1977/44, vergunningsdatum college 21 maart 1978.
- SK Daghet (bovengrondse opslagtank van 3000 liter voor de opslag van propaan of butaan), Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H. Dossiernummer M1986/15, vergunningsdatum college 9 december 1986.
- Dabo Benelux bvba (uitbaten van een meubelmakerij o.a. een verfspuitmachine), Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H. Dossiernummer M1988/14, vergunningsdatum college 11 mei 1989.
- Opslaan van meer dan 5000 kg roofing en aanverwante producten. Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H. Dossiernummer M1991/19, vergunningsdatum college 11 mei 1989.
- Hendrik Boey (bovengrondse propaangastank 1000 liter), Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H. Melding, dossiernummer M1996/5, aktenaam college 26 februari 1996.
- TC Duvels vzw (sportzaal met 2 tennisvelden, het lozen van huishoudelijk afvalwater in de gracht, een gastank van 1000 liter, een grondwaterwinning met een opgepompt van max. 270m³ per jaar), Veurtstraat +46, 3de afdeling sectie B nr 224/H. Melding, dossiernummer M2005/43, aktenaam college 11 september 2006.

Volgens de registers en historische bronnen van de gemeente werd in 2008 en 2009 een opslagplaats op kadastraal perceel 3de afdeling sectie B nr 224/H gebruikt als werkplaats voor het herstellen en stalle van voertuigen, zonder milieuvergunning.

- Iverlek (electriciteitscabine met transfo van 250 kva), Veurtstraat, 3de afdeling sectie B 224 K. Melding, dossiernummer M1995/27, aktenaam college 21 augustus 1995.
- Henri Meskens (lozing van huishoudelijk afvalwater behorende bij een feestzaal), Zwaluwlaan 23+, 3de afdeling sectie B 226 D3. Melding, dossiernummer M1997/147, aktenaam college 13 januari 1998.
- Marcel Pauwels (bovengrondse stookolietank van 2200 liter), Zwaluwlaan 21, 3de afdeling sectie B 227 E. Melding, dossiernummer M1992/316, aktenaam college 7 december 1992.

In de omgeving van het plangebied zijn 5 milieuvergunningen van kracht:

- Kerremans en zoon bvba (schrijnwerkerij), Molenheide 11, 3de afdeling sectie A 443 Z. Dossiernummer M2000/39, vergunningsdatum college 30 oktober 2000 tot 31 oktober 2020.
- Karel Stevens (ingegraven mazouttank 5400 liter), Molenheide 17A, 3de afdeling sectie A 440 M2. Melding, dossiernummer M1972/13, aktenaam college 28 augustus 1972.
- Kris Cooreman (bovengrondse mazouttank van 1100 liter), Molenheide 20C, 3de afdeling sectie B 233 C2. Melding, dossiernummer M1992/226, aktenaam college 28 april 1992.
- Kerremans Laureys Leon (2 bovengrondse mazouttanks van 1200 liter), Molenheide 28, 3de afdeling sectie B 233 C. Melding, dossiernummer M1992/330, aktenaam college 7 december 1992.
- Dany Hiel (ondergrondse mazouttank van 3200 liter), Molenheide 17, 3de afdeling sectie A 435 N3. Melding, dossiernummer M1992/164, aktenaam college 28 april 1992.

1.3.4. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde

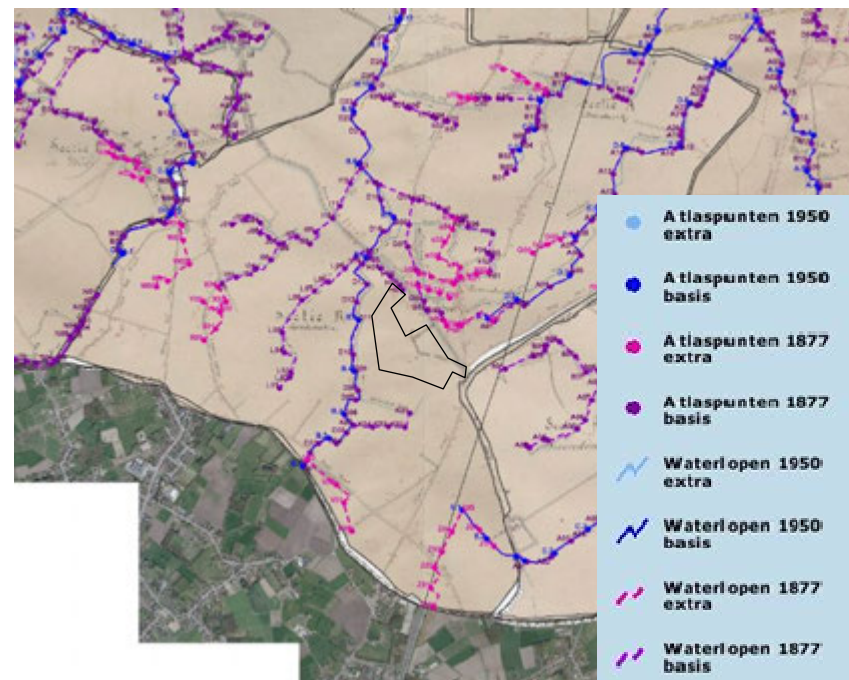
kaart 6: *ecologische beschermingsmaatregelen*

Het plangebied is niet gelegen in/of in de nabijheid van gebieden die over een bepaalde bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde (VEN of IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden...).

1.3.5. . Atlas van de waterlopen

kaart 7: *Atlas waterlopen*

In het plangebied bevindt er zich geen enkele geklasseerde of niet-geklasseerde waterloop. Het plangebied paalt niet aan een waterloop, maar watert grotendeels af naar de waterloop 'Leibeek' (A.6.03.3,2^{de} categorie) en voor een klein deel naar de 'Meerloop' (A.6.03.5,3^{de} categorie). De polder Vliet en Zielbeek is hier beheerder van de waterlopen.



1.3.6. Atlas der buurtwegen

kaart 8: *Atlas der buurtwegen*

In het plangebied bevinden zich twee buurtwegen. De buurtweg n° 28 loopt door het plangebied in oost-west richting tussen de Zwaluwulaan het kruispunt. Anderzijds buurtweg n°49 begint midden in de buurtweg n°28 en loopt in noordoostelijke richting tussen privé kavels tot aan de Molenheide.



1.4. Nulalternatief

De ontwikkeling van het plangebied is het gevolg van beleidsmatige en juridische randvoorwaarden. In de recente gedeeltelijke herziening van het GRS (2012) wordt het gebied “WUG Veurt-Steenbossen fase 1+ KMO zone” immers gesectecteed als prioritair te ontwikkelen gebied voor de planperiode 2007-2012 in functie van het opvangen van bijkomende woningen en het vrijwaren van de KMO-zone van eventuele andere ontwikkelingen. Bijgevolg wordt de opmaak van een RUP voor dit gebied opgenomen onder de acties voorzien van het bindend gedeelte op korte termijn.

Het nulalternatief houdt in dat de huidige gewestplanbestemmingen behouden blijven met het risico dat ongewenste ontwikkelingen uitgevoerd worden wegens het gebrek aan een algemene visie (woonuitbreidingsgebied + KMO zone) voor dit gebied. Hierdoor wordt het nulalternatief niet weerhouden.

In het inrichtingsplan is er gezocht naar een unitaire concept met kwalitatieve woningtypes die maximaal inspelen op de centrale groene publieke ruimte en de zachte grens van de woonkern met de achterliggende landbouwgronden. De ontsluiting gebeurt eenvoudig via bestaande straten en een nieuwe lus vanuit de Molenheide.

1.5. Plan-MER plicht

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die van kracht is sinds 1 september 2009 schrijft de opmaak en de vaststelling voor van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het voorliggend RUP wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Puurs, dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Hierdoor valt het RUP “Veurt-Steenbossen” onder de definitie van plan of programma. Verder, omdat het RUP het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project valt eveneens onder het toepassingsgebied volgens het D.A.B.M.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en latere wijzigingen, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 b ‘stadsontwikkelingsproject’ van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat het de invulling betreft met woongelegenheden en een woonzorgcentrum op schaal van de lokale dorpskern en is dus screeningsgerechtigd. De woningen sluiten aan op de bebouwing in de omgeving.

Het RUP “Veurt-Steenbossen” vormt ook geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van niet van rechtswege plan-MER-plichtig is, wordt voor het betreffende plan via een zogenaamde screening onderzocht of er aanzienlijke milieueffecten kunnen voortvloeien uit het plan.

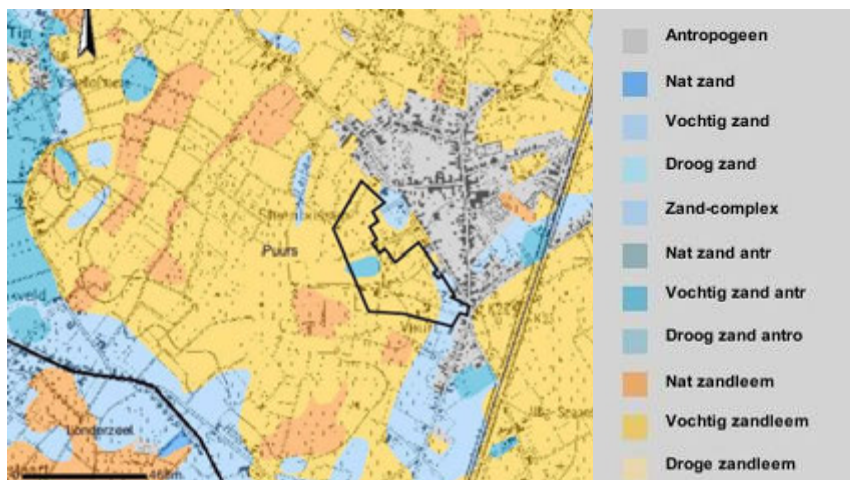
1.6. Effectbeschrijving

De mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma worden beschreven op vlak van:

Bodem	Gezondheid en veiligheid van de mens
Water	Stoffelijke goederen
Biodiversiteit, fauna en flora	Landschap en erfgoed
Geluid	Mobiliteit
Licht	Ruimtelijk ordening
Lucht	Bouwkundig erfgoed

1.6.1. Bodem

kaart 9: Bodemkaart



Op de bodemkaart worden drie types bodem weergegeven: het gaat voornamelijk om vochtig zandleem met twee kleinere van droog zand in het zuiden en nat zand in het westen.

Op de gronden van de KMO zone Molenheide werden verschillende activiteiten gevestigd zoals voorkomende op de lijst in bijlage 1 van het Vlarebo: verfspruitcabine, werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen.

De percelen 224H en 224K komen voor in het grondeninformatieregister van OVAM. Naar aanleiding van de stopzetting van Vlarebo-activiteiten en overdracht van de gronden, op deze percelen werd een bodemonderzoek uitgevoerd in 2010. Hieruit bleek dat er verhoogde waarden worden aangetroffen in het vaste deel van de aarde voor zink/minerale olie maar dat hiervoor geen verdere maatregelen nodig zijn. Bij grondverzet dient aandacht gegeven te worden dat de richtwaarden werden overschreven.

Alhoewel er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden sinds het bodemonderzoek van 2010, is verder onderzoek van dit dossier nodig gezien de bestemmingstype is gewijzigd naar een strenger bestemmingstype (KMO-wonen). Hierdoor dient er een nieuw oriënterend bodemonderzoek plaats te vinden, indien nodig gevolgd door een beschrijvend onderzoek en een bodemsaneringsproject.

Beschrijving effecten

Vooraleer de projectzone ter hoogte van de KMO-zone (kadastraal perceel 3de afdeling sectie B nr 224/H) ontwikkeld worden, moeten de terreinen overgedragen worden aan een (private) initiatiefnemer. Deze overdracht kan niet plaatsvinden zolang er geen bijkomende onderzoek naar de verontreiniging van de bodem is verricht. Bij overdracht van de gronden zal indien nodig een sanering plaatsvinden, zodat de bodemverontreiniging wordt verwijderd.

Bij realisatie van het woon-zorgcentrum of appartementen wordt mogelijk een (half-) ondergrondse parking voorzien onder het nieuwe volume. De werken zullen een effect hebben op de bodem; doch dit effect is zeer plaatselijk.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Bodem worden volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- bijkomende onderzoek naar de verontreinig van de bodem.
- in de stedenbouwkundige voorschriften dienen bepalingen opgenomen te worden wat bodemafdekking betreft (veroorzaakt door de voorgenomen woontypologieën met hoofdzakelijk alleenstaande woningen met individuele autostandplaatsen en opritten). In die dient de totale oppervlakte aan verhardingen (paden, terras, opritten...) beperkt te worden.
- verharding dient zoveel mogelijk te gebeuren in waterdoorlatend materiaal.

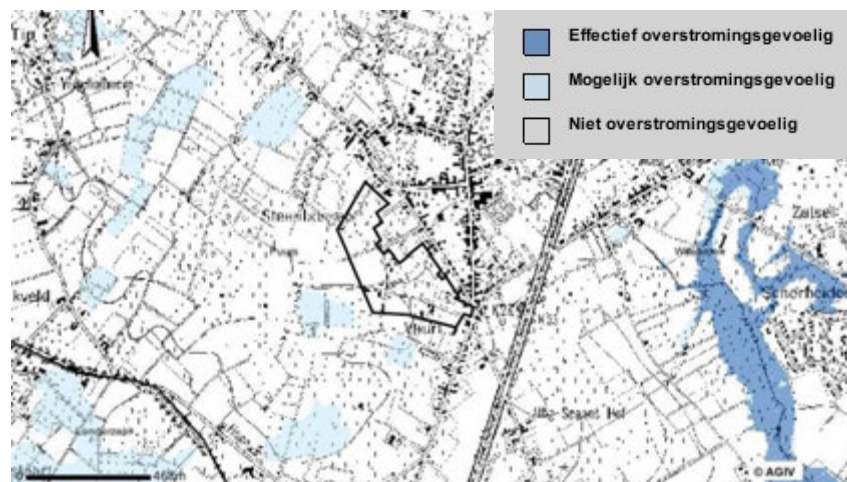
Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

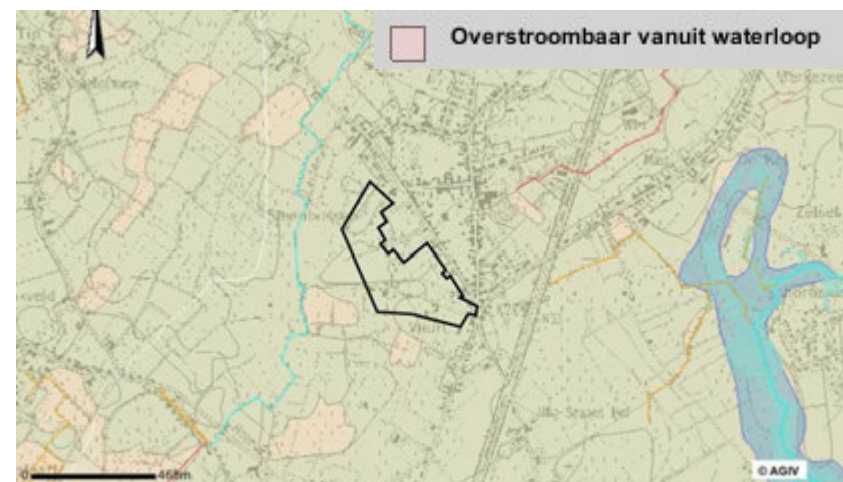
1.6.2. Water

Het plangebied ligt noch in een gebied dat effectief of mogelijks overstromingsgevoelig is, noch in een van nature overstroombaar gebied of in een risicozone voor overstroming.

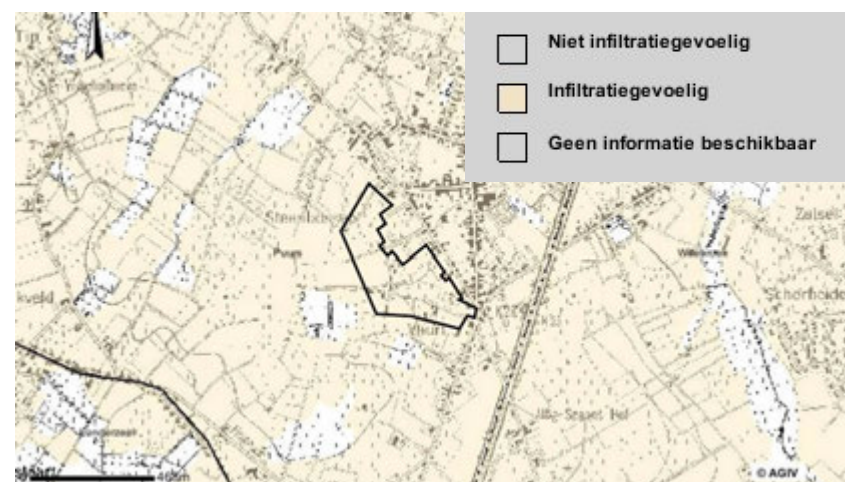
kaart 10: Watertoets



kaart 11: NOG en ROG kaart (van Nature Overstroombaar Gebieden en Recent Overstroomde Gebieden)

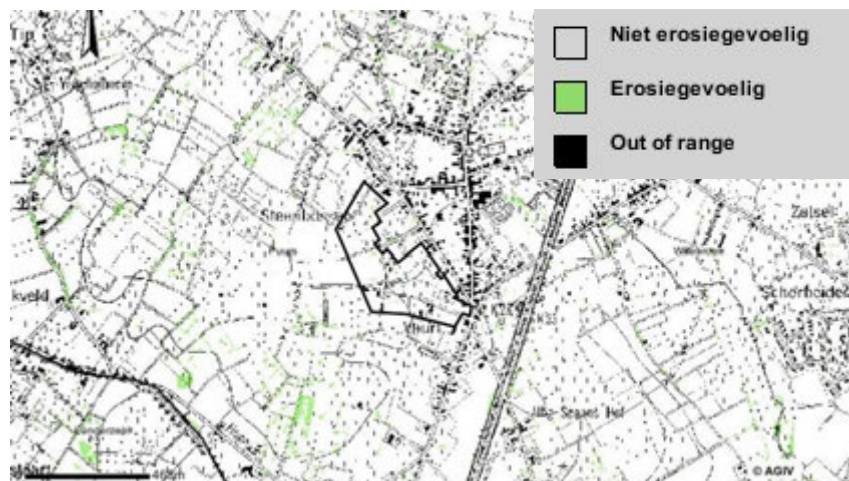


kaart 12: Infiltratiegevoelige bodems.



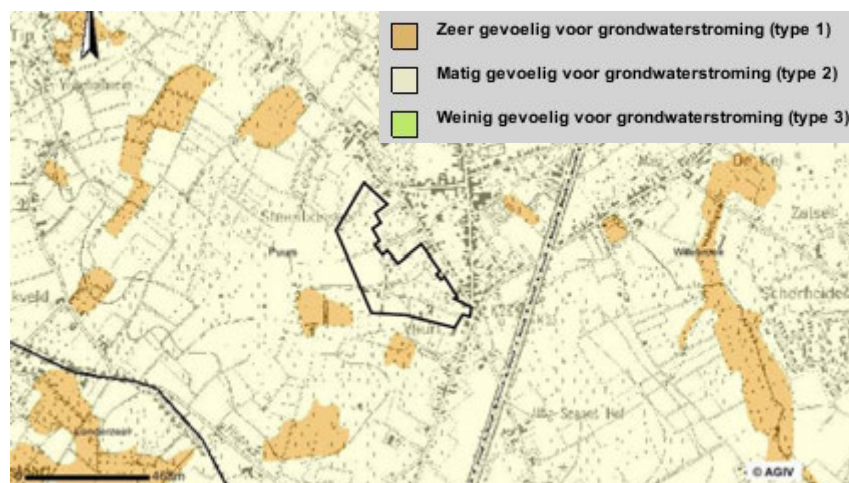
Het plangebied is gemarkeerd als infiltratiegevoelig.

kaart 13: *Erosiegevoelige gebieden*



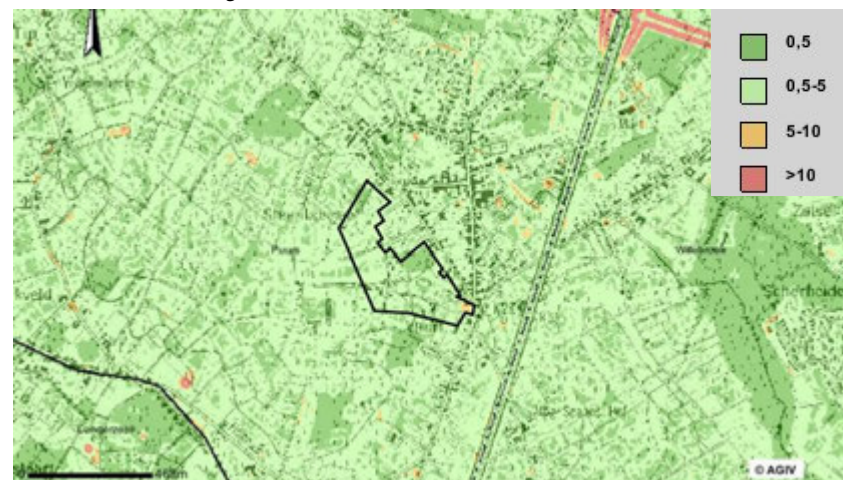
Met uitzondering van een aantal punctuele plaatsen is het plangebied niet erosiegevoelig.

kaart 14: *Grondwaterstromingsgevoelige gebieden*



Het plangebied is gelegen in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

kaart 15: *Hellingenkaart*



Met uitzondering van de ophoging ter hoogte van de woning op de kruispunt Veurtstraat-Molenheide blijven de hellingen op het terrein beperkt tot 0,5%-5%.

Het plangebied paalt niet aan een waterloop, maar watert grotendeels af naar de waterloop 'Leibeeke' (A.6.03.3,2^{de} categorie) en voor een klein deel naar de 'Meerloop' (A.6.03.5,3^{de} categorie).

Beschrijving effecten

Het RUP realiseert geen bestemmingswijziging die negatieve effecten kan hebben op vlak van water. Anderzijds impliceert het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen voor de realisatie van woonprojecten en gemeenschapsvoorzieningen (woonzorgcentrum) dat de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater moet worden nageleefd. Verder moet het hemelwater komende van dakoppervlakten en

verhardingen worden opgevangen, hergebruikt en/of geïnfiltreerd op eigen perceel.

Alhoewel zowel Molenheide als de Vijfhoek (kruispunt) uitgerust zijn met een gescheiden rioleringsstelsel, hebben de Merellaan en Zwaluwlaan een gemengde riolering waarvan de restcapaciteit redelijk beperkt blijkt te zijn volgens de technische dienst van de gemeente. Hierdoor dient de nieuwe ontwikkeling rekening te houden met de voorgestelde milderende maatregelen.

Wat waterkwaliteit betreft kan men in principe ervanuit gaan dat het effect van het RUP niet aanzienlijk is. De nieuwe woningen zullen van een gescheiden rioleringsstelsel voorzien moeten worden en zoveel mogelijk op de gescheiden riolering van de omliggende straten aangesloten worden. Bovendien worden er geen risicoactiviteiten met milieuverontreinigende eigenschappen toegelaten binnen het plangebied.

De riolering van Breendonk loopt af naar de RWZI van Ruisbroek (aan de Rijksweg 93, Kreweg, hoek N16-A12). Op de zuivering is zeker voldoende capaciteit. Zij betreft een installatie van Aquafin waaraan 40.000 inwoners kunnen aansluiten.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Water wordt de volgende milderende maatregel voorgesteld:

-de nieuwe ontwikkeling dient enerzijds strikt gescheiden aangesloten te worden en anderzijds van voldoende plaats voorzien te worden voor waterbuffering. Indien nodig, biedt het centraal gelegen park de mogelijkheid om infiltratiebekkens of wadi's aan te leggen, om eventueel overtollig water (komende van verharde oppervlakten) op te vangen.

Conclusie

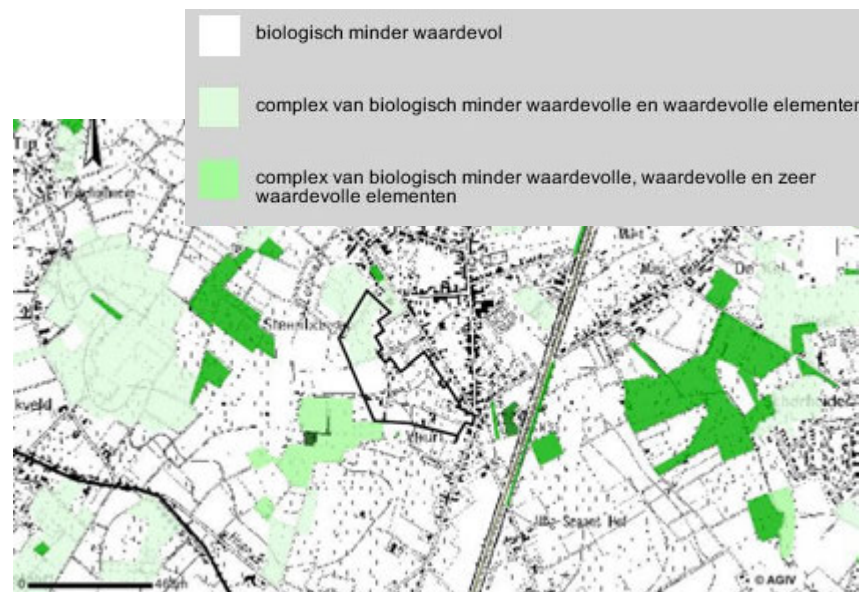
Geen aanzienlijk negatieve effecten.

Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate het een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding. Verder, gezien de ontwikkeling gefaseerd wordt voorgesteld, dient men bijzonder aandacht te besteden aan de uitwerking van een aaneensluitende waterketen.

1.6.3. Biodiversiteit, fauna en flora

Op de biologische waarderingskaart (BWK) is te zien dat het grootste deel van het plangebied aangeduid is als een complex met biologisch minder waardevolle elementen. Het gebied bestaat uit bebouwing met bijhorende tuinen, landbouwgronden en de KMO zone. In het noorden duidt de BWK een klein gebied aan als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

kaart 16: uittreksel biologische waarderingskaart



In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgende waardevolle elementen:

- Ten westen een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
- Ten noorden en te zuiden van het plangebied complexen van minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Het plangebied is niet gelegen binnen VEN-, IVO-, habitat- of vogelrichtlijngebieden.

Beschrijving effecten

In vergelijking met de huidige situatie zijn er geen betekenisvolle negatieve effecten op fauna en flora te verwachten. Het behoud van het groene karakter van het plangebied wordt centraal gesteld in het RUP en de toekomstige ontwikkeling van de gronden wordt rond een centraal park geconcentreerd waar er een aantal park woningen worden voorzien. De bestaande groenstructuur wordt ook gerespecteerd en versterkt door middel van verschillende bomenrijen (kenmerkend van het omliggende landschap). Verder wordt een deel van de gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied (volgens het gewestplan) naar bouwvrij agrarisch gebied omgezet om de impact van de nieuwe ontwikkeling zo beperkt mogelijk te behouden.

Alhoewel er de mogelijkheid wordt voorzien voor de bouw van nieuwe woningen blijft de dichtheid in het binnengebied heel laag. De grootste bouwwerken worden op de gronden van de voormalige KMO zone voorzien.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Biodiversiteit, fauna en flora wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

- het gebruik van streekeigen en inheems plantmateriaal dient bevorderd te worden, zowel in het openbaar domein als op perceelsniveau.

Conclusie

In het plangebied zijn er geen waardevolle fauna of flora aanwezig die dreigen verloren te gaan. Het RUP heeft geen aanzienlijk negatief effect op de natuurwaarden van omgeving.

1.6.4. Atmosfeer en klimaat

Er zijn geen specifieke gegevens inzake atmosfeer en klimatologische factoren aanwezig.

Beschrijving effecten

De effecten inzake atmosfeer en klimaat situeren zich vooral, tijdens de werken, op het vlak van warmte-uitstoot en uitstoot van broeikasgassen. De mogelijke effecten op atmosfeer en klimaat veroorzaakt door de nieuwe gebouwen (bvb. van verwarmingsinstallaties e.d.) zijn heel beperkt aangezien deze gebouwen aan de nieuwe energieprestatie-eisen moeten voldoen.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Atmosfeer en klimaat worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Conclusie

Behoudens tijdelijke negatieve effecten tijdens de aanleg en bouwfasen zijn er geen significante negatieve effecten inzake atmosfeer en klimatologische factoren te verwachten.

1.6.5. Geluid

In de huidige situatie is er geen lawaaihinder binnen het plangebied. Grotendeels betreft het nog niet ontwikkelde graslanden die tot het woonuitbreidingsgebied behoren en het bedrijf gelegen in de KMO-zone dat

niet meer actief is. Bovendien is verkeer door het plangebied ook tot landbouwvoertuigen beperkt.

De lawaaihinder in de omgeving is ook heel beperkt aangezien het plangebied grotendeels ook aan landbouwgronden en verkavelingen grenst.

Beschrijving effecten

Alhoewel het RUP en grote verandering van het binnengebied zal aanbrengen zijn de functies die in het RUP worden voorzien geluidsarm en brengen geen specifieke geluidshinder met zich mee. Er is enkel tijdelijke stof- en geluidshinder te verwachten bij de aanleg van het openbaar domein (wegenis, nutsvoorzieningen,...) en de bouw van de voorziene gebouwen.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Geluid worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.6. Licht

Het plangebied wordt in de huidige toestand grotendeels niet verlicht, met uitzondering van de percelen gelegen in de Veurtstraat, de Merellaan of de Zwaluwlaan. Deze straten worden momenteel verlicht in functie van gebruik en veiligheid.

Beschrijving effecten

De verlichting is toegelaten in functie van gebruik en veiligheid en mits de verlichting voldoet aan een aantal voorwaarden. Het gebruik en de intensiteit

van de verlichting in open lucht moet beperkt blijven in functie van de activiteit. Lichtbronnen mogen ook geplaatst worden in functie van de veiligheid.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Licht worden volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- alle verlichtingsarmaturen moeten op die manier opgebouwd worden dat de functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- klemtoonverlichting mag enkel gericht zijn op de inrichting van of onderdelen ervan.
- de verlichting binnen het park dient zodanig geconcentreerd te worden dat de lichthinder voor de omwonenden beperkt blijft.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.7. Lucht

De belangrijkste emissiebronnen in het plangebied zijn het verkeer op de verschillende wegen en de verwarmingsinstallaties in de woningen en gebouwen.

Beschrijving effecten

Door de ontwikkeling die het RUP mogelijk maakt zal er extra verkeer gegenereerd worden ten opzichte van de huidige situatie.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Lucht wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

-voor de verwarming van de bijkomende gebouwen en de voorziening in warm water zal er best gebruik gemaakt worden van energiezuinige condensatieketels om het effect op de luchtkwaliteit zo klein mogelijk te houden.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.8. Gezondheid en veiligheid van de mens

Het plangebied van het voorliggend RUP kan als veilig en gezond beschouwd worden, uitgezonderd de gronden van de KMO zone waar er verschillende activiteiten werden gevestigd zoals voorkomende op de lijst in bijlage 1 van het Vlarebo: verfspuitcabine, werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen. Het perceel komt voor in het grondeninformatieregister van OVAM. Voor de nieuwe bestemming als is verder onderzoek van dit dossier nodig.

Naast een oriënterend bodemonderzoek bij stopzetting van Vlarebo-activiteiten, moet bij de overdracht van de desbetreffende gronden, voorafgaand een bodemattest afgeleverd worden door OVAM.

Er zijn geen activiteiten binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied die de gezondheid en/of veiligheid van de mens schaden. Noch in het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een perimeter van 2km is er een Seveso-inrichting aanwezig. Er zal tevens in de bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften geen vestiging van een Seveso-inrichting mogelijk worden gemaakt. Bijgevolg hoeft men in het kader van dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage op te maken.

Beschrijving effecten

In vergelijking met de huidige toestand zijn er geen betekenisvolle negatieve effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten. Het RUP voorziet de herbestemming van de KMO zone deels naar wonen, deels naar park en deels naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen, wat de mogelijkheid tot de toekomstige vestiging van een milieubelastend bedrijf met mogelijk hinderlijke activiteiten uitsluit.

Hiervoor zullen de bestaande gebouwen van de KMO zone afgebroken worden en het bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of een sanering van de onderliggende gronden noodzakelijk is zodanig dat de het effect op de gezondheid en veiligheid van de mens in elk geval in positieve zin evolueert.

Daarnaast wordt het groene karakter van het binnengebied behouden wat ten goede van de leefkwaliteit komt en heeft aldus een positief effect op de gezondheid van zowel inwoners als bezoekers.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Gezondheid en veiligheid van de mens worden volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- bijkomende onderzoek naar de verontreinig van de bodem.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.9. Landschap en erfgoed

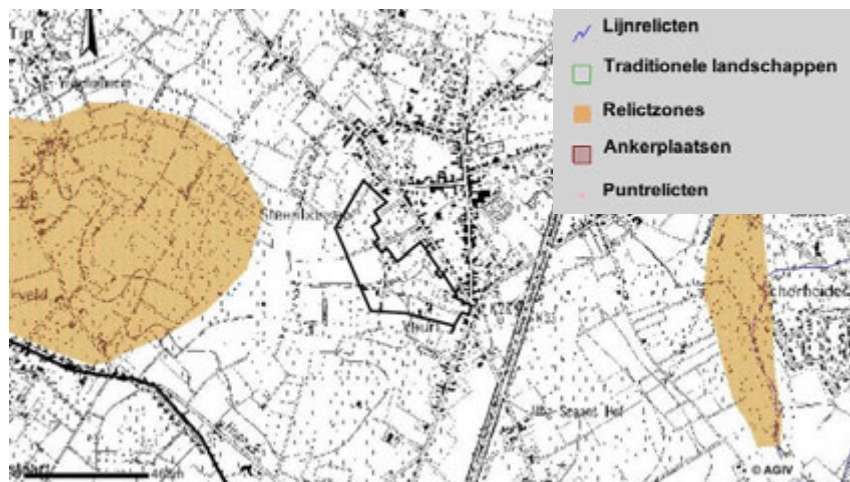
Binnen het plangebied van het RUP Veurt-Steenbossen duidt de landschapsatlas geen lijnrelict, traditioneel landschap, relictzone, ankerplaats of puntrelict.

Het plangebied ligt in de omgeving van de relictzone "Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen" (R12001).

Relictzone R12001 strekt zich uit over de fusiegemeenten Bornem, Puurs, Sint-Amands, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Buggenhout en omvat enkele ankerplaatsen (Het Moer te Eikevliet (A10034), Vallei van de Molenbeek te Puurs (A10060), Domein Hof te Melis met omgeving (A12401), Kasteel Groenhof (A20003), Kasteel van Houtem (A20004)) en lijnrelicten Duitse Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling (L10103), Klaverbeek (L10105), De Vliet/Lippelose Beek (L12001), Molenbeek (L12002).

Binnen het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen gekend.

kaart 17: landschapsatlas



Beschrijving effecten

De voornaamste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is zijn landelijke/groene karakter. Kleinschalige landschappelijke elementen namelijk de bomenrijen en de open zichten naar het landschap zijn belangrijke elementen hiervan. Het RUP versterkt dit karakter.

De groene tuinen van de aangrenzende woonkavels worden in hun huidige vorm bewaard, uitgezonderd enkele percelen in de Zwaluwlaan waarvan het achterste gedeelte wordt benut voor het realiseren van nieuwe woningen. Hier gaat een beperkt deel van de vegetatie in de bestaande tuinen verloren.

Om tot een groene woonomgeving te bekomen wordt er een ontwikkeling voorgesteld van lage dichtheid die grotendeels voor alleenstaande of gekoppelde woningen wordt bestemd. Deze typologie laat toe om visuele relatie te leggen met de landbouwgronden achteraan. Deze relatie wordt nog versterkt door een aantal open zichten op het einde van de straten.

De verdwijning van de KMO zone geeft aanleiding tot het creëren van één grote centrale parkruimte, die aansluit op de achterkant van de gronden gelegen ten oosten van het plangebied (gemeenschapsvoorzieningen) en de woningen in de Zwaluwlaan. Dit park vormt de basis voor de ontwikkeling van een kwalitatieve omgeving voor de inbreng van een nieuw woonprogramma.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Landschap en erfgoed worden volgende bijkomende milderende maatregelen voorgesteld:

- archeologisch vooronderzoek vooraleer met de werken van start wordt gegaan.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.10.Energie- en grondstoffenvoorraad

Er zijn geen specifieke knelpunten gekend inzake energie- en grondstoffenvoorraad met betrekking tot het plangebied. Er zijn eveneens geen energie- en grondstoffenvorraden gekend in het plangebied.

Beschrijving effecten

De effecten inzake emissies en energie- of grondstoffen verbruik situeren zich zowel tijdens de oprichting van de gebouwen en de nodige aanlegwerken als bij de verwarming en onderhoud van de voorziene gebouwen maar blijven heel beperkt. De mogelijke effecten veroorzaakt door de nieuwe gebouwen (bvb. van verwarmingsinstallaties e.d.) worden gereguleerd door de toepassing van de energieprestatieregelgeving. Vervolgens werd tijdens de opmaak van het plan rekening gehouden met de regel van 45° zodanig dat de bezoning van de volumes maximaal wordt gegarandeerd.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Energie- en grondstoffenvoorraad wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

-men kan de beschreven effecten minimaliseren door de toepassing van uitstekende isolatie, passief en actief gebruik van zonne-energie, warmtepompen, enz.

Conclusie

Behoudens tijdelijke negatieve effecten tijdens de aanlegfase zijn er geen significante negatieve effecten inzake de energie- en grondstoffenvoorraad te verwachten.

1.6.11.Landbouw

Het plangebied ligt in de overgang tussen de kern van Breendonk en de landbouwgronden gelegen ten westen de kern. Het agrarisch gebied van Liezele - Breendonk is het meest karakteristiek element van de deelruimte 'Hoger gelegen zuidelijk gebied van Puurs' (Ruimtelijk Structuurplan Puurs); een open ruimte gebied dat structuurbepalend is op niveau van heel Klein-Brabant. Rondom de kern, vooral in het zuiden en in het westen, liggen belangrijke landbouwgebieden die tussen de bebouwde toegangswegen tot in de kern doordringen. Het groene karakter en de open zichten naar deze landbouwgronden betreffen de belangrijkste kwaliteiten van het plangebied.

Beschrijving effecten

Gezien het belang van de omliggende landbouwgronden en de ruimtelijke kwaliteit die dit landelijk/ groen karakter betreft, toont het voorliggend RUP veel respect voor de omgeving:

Enerzijds wordt er een gecontroleerde en beperkte uitbreiding voorzien die binnen het beschikbaar juridisch aanbod wordt gerealiseerd. Bovendien worden 2,4ha van het huidige woonuitbreidingsgebied herbestemd voor bouwvrij agrarisch gebied. Het RUP maakt de keuze van gronden gelegen binnen het grens die, indien ontwikkeld, een samenhangend geheel kunnen creëren met de omliggende gebieden. Dankzij de gekozen gebouwtypologie wordt de nieuwe rand als zachte grens geconcipeerd en de gronden die buiten de vermelde nieuwe rand van de woonkern vallen, worden in agrarisch gebied omgezet. Hiermee worden de bestaande uitbreidingsmogelijkheden beperkt en worden deze gronden gevrijwaard van bebouwing in de toekomst .

Anderzijds wordt de voorgestelde ontwikkeling als schakelelement **geïntegreerd** zowel in de omliggende bebouwde als niet bebouwde omgeving. waardoor de open zichten naar het landschap (o.a. landbouwgronden) behouden en versterkt worden.

Ten slotte, naast de herstructurering van het netwerk voor autoverkeer, stelt het RUP ook de integratie van de bestaande kleinere buurtwegen en paden. Deze paden worden kwalitatief ingericht zodanig dat zij deel kunnen uitmaken van het voetgangersnetwerk op grotere schaal. Daarnaast worden de bestaande tractorwegen naar de omliggende landbouwgronden ook gerespecteerd en geïntegreerd in het weefsel.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Landbouw worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

1.6.12.Mobiliteit

Het binnengebied is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Zwaluwlaan en de weg ten zuiden van de KMO zone die ook een kleine boerderij dient. Voor zacht verkeer is het anderzijds ook via twee buurtwegen bereikbaar n°28 en n°49. Deze laatste mondt uit in de Molenheide via een privé perceel, namelijk perceel 229N maar is belast met een publieke erfdienstbaarheid.

Zowel het netwerk voor voetgangers als het netwerk van autoverkeer dienen optimaal vervolledigd en afgestemd te worden. Afgezien van de Merellaan en de Zwaluwlaan zijn de rest van de interne wegen moeilijk berijdbaar voor autoverkeer. Dit wegennet dient herbekeken te worden in functie van de nieuwe invulling voor het plangebied. Wat de kleinere buurtwegen/padden betreft, bestaan er verschillende die het plangebied bereikbaar maken voor voetgangers. Deze paden dienen ook kwalitatief ingericht te worden zodanig dat zij deel kunnen uitmaken van het voetgangersnetwerk op grotere schaal. Bestaande tractorwegen naar de omliggende landbouwgronden worden ook in de mate van de mogelijkheid gerespecteerd.

Beschrijving effecten

In het RUP worden de gronden ten oosten van het plangebied voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd. Deze zone vervult een toegangsfunctie naar het binnengebied toe en ook kan een poort functie vervullen op het kruispunt tov van de woonkern. Dit gebeurt door het inbrengen van een programma voor nieuwe gemeenschapsfuncties (woonzorgcentrum), meergezinswoningen (o.a. senioren) en ruimte voor handelsactiviteiten dat gebaseerd is op een reële vraag van de verschillende actoren.

In het RUP worden zowel het netwerk voor voetgangers als voor autoverkeer hersteld en vervolledigd. Enerzijds, worden de Merellaan en Zwaluwlaan doorgetrokken zodanig dat de nieuwe kavels op het einde van deze straten bereikbaar worden. Deze twee worden dmv een smal, bestaand voetgangerspad verbonden.

Van de bestaande twee insteken vanuit de Veurtstraat wordt enkel de noordelijke weg behouden. Zowel deze weg als de Zwaluwlaan maken het binnengebied bereikbaar. Deze twee wegen krijgen de vorm van woonerven (collectieve woonstraten). Het binnengebied krijgt anderzijds een circulaire woonerf met landschappelijk karakter rond de zone voor geclusterde woningen (groen hart). De bestaande voetgangersdoorgang wordt behouden in de Molenheide (buurtweg n°49). Deze verbindt de Molenheide rechtstreeks met het binnengebied. Het parkeren wordt voornamelijk in gemeenschappelijke parkeerhavens en in een ondergrondse parking opgelost (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en meergezinswoningen).

Het realiseren van enkele nieuwe functies in het binnengebied zal extra verkeersdruk met zich meebrengen en een zeker effect hebben op de mobiliteit.

- o Aantal bijkomende woonentiteiten (exc kamers in WZC)= minimum 110, maximum 120
- o Geraamd aantal bijkomende auto's = min. 176 tot max. 192 auto's (1,6 auto's per wooneenheid)
- o Na modal split min. 132 tot max. 144 bijkomende auto's (75% van de verplaatsingen per auto)

Niettemin, door een efficiënte inrichting van het gebied, het voorzien van voldoende toegangen, de spreiding van de toegangen en het opvangen van de parkeerbehoefte (zowel boven als ondergronds) blijft de hinder echter beperkt.

De woonontwikkeling gebeurt nabij de Veurtstraat (ten zuid-oosten van het plangebied) een lokale weg Type I (verbindingsweg) waardoor het plangebied heel goed ontsloten is met het hoofdwegennet, en de nabije A12. Dit maakt dat het lagere wegennet weinig hinder ondervindt en de bijkomende belasting qua mobiliteit beperkt blijft.

Daarnaast is Breendonk een goed uitgebouwde kern met een degelijk voorzieningenapparaat (sportinfrastructuur, winkels, basisschool,...) langsheen Breendonk-Dorp; voorzieningen die te voet of met de fiets te bereiken zijn. Men

dient ook ermee rekening te houden dat het RUP de ontwikkeling van 800m² voorziet voor bijkomende handelsactiviteiten ter versterking van de as Breendonk-Dorp – Veurtstraat.

Het voorliggend RUP voorziet de ontwikkeling van een doorwaadbaar gebied met een goede aansluiting op het bestaande weefsel en er wordt de mogelijkheid gecreëerd om nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen tot stand te brengen met de ruimere omgeving, gebruik makend van bestaande tractorwegen die behouden blijven.

Ten slotte voldoet het plangebied aan de basismobiliteit en is ook goed ontsloten met het openbaar vervoer: lijnen 250 (Brussel-Liezele-Puurs), 289 (Mechelen-Breendonk), 460 (Brussel-Londerzeel-Boom) en 462 (Brussel-Londerzeel-Bornem) rijden door het centrum van Breendonk, en een meervoudige halte van lijnen 250, 460 en 462 bevindt zich op het kruispunt van Breendonk Dorp en Veurtstraat, ter hoogte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Mobiliteit worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.13. Ruimtelijke ordening

Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Veurt-Steenbossen' (RUP) betreft de gronden van de KMO-zone Molenheide en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten westen van de woonkern van Breendonk, gemeente Puurs.

Breendonk is een deelgemeente van Puurs en situeert zich ten zuiden van het centrum, ruimtelijk aanleunend tegen de A12 in het westen van de kern. Deze

kern heeft zich historisch langs Breendonk dorp ontwikkeld en de bebouwde structuur heeft zich door lintbebouwing uitgebreid langs een aantal radiaal gerichte straten onder andere de Veurtstraat en de Groenstraat (verlengde van Molenheide).

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van de woonkern Breendonk tussen de woningen langs Molenheide, de verkavelingen van de Merellaan en de Zwaluwlaan en de landbouwgronden ten oosten van de Leibeek. Dit gebied is bereikbaar zowel via de Veurtstraat als via Molenheide.

In de omgeving van het plangebied, langs de straat Breendonk-Dorp komen een aantal diensten, horecazaken en winkels en appartementsgebouwen (driebouwlagen) voor. De straten Molenheide, Zwaluwlaan en Merellaan hebben verder een veeleer residentieel karakter, met hier en daar diepe tuinen en onbebouwde percelen. De Veurtstraat kan als een invalsweg met lintbebouwing worden beschouwd.

De randen van het plangebied zijn open straatwanden met voornamelijk vrijstaande woningen op een perceel, omgeven door tuinen. De woningen hebben hoofdzakelijk twee bouwlagen en zijn van diverse bouwstijlen. In ieder geval bevinden zich ook een aantal aaneengesloten woningen langs de Molenheide.

Wat bijzondere bebouwingstypologieën betreft, vindt men twee boerderijen binnen de grenzen van het RUP; één ligt op het einde van de Zwaluwlaan en de andere langs een onverharde weg tussen de Zwaluwlaan en de Veurtstraat.

Ten zuidoosten van het gebied ligt het verlaten transportbedrijf. De diverse constructies van dit bedrijf zijn reeds jarenlang verlaten en werden nog tijdelijk door de Breendonkse tennisclub gebruikt. Deze site neemt een groot deel van het binnengebied in beslag en heeft twee ingangen, waarvan één ten noorden, gelegen langs de buurtweg n°28 en de andere ten zuiden van de site.

Het binnengebied is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Zwaluwlaan en de weg ten zuiden van de KMO zone die ook een kleine boerderij dient.

Voor zacht verkeer is het anderzijds ook via twee buurtwegen bereikbaar n°28 en n°49. Deze laatste mondt uit in de Molenheide via een privé perceel, namelijk perceel 229N maar is belast met een publieke erfdienstbaarheid.

De openzichten naar de achtergelegen landbouwgronden en de bomenrijen zijn beeldbepalende elementen voor de omgeving van het plangebied. Het binnengebied heeft ook een overwegend groen uitzicht door de onbebouwde gronden en de vele achtertuinen van de woningen.

Beschrijving effecten

Het RUP Veurt-Steenbossen beoogt een kwalitatieve afwerking van de dorpskern van Breendonk ter hoogte van het plangebied. Dit door middel van de ontwikkeling van een gemengd woongebied met maximaal respect voor de groene omgevingen bestaande percelering. De nieuwe bebouwing zal de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en zich perfect integreren. De ontwikkeling van dit gebied kadert in de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat de herbestemming van de KMO-zone Molenheide (aan Veurtstraat, Breendonk) voorziet naar woonzone.

Het Ruimtelijk Structuurplan voorziet een dichtheid van min 15 w/ha voor de ontwikkeling van het plangebied waarmee het voorliggend RUP rekening heeft gehouden om de lage densiteit van de omgeving en het groene karakter van het woonuitbreidingsgebied te beschermen.

Deze densiteit kan ook verantwoord worden aan de hand van de voorgestelde ruimtelijke structuur die, na het voorafgaand ontwerpend onderzoek, als meest efficiënte werd beschouwd, gezien de complexe vorm, percelering en beperkte ontsluitingsmogelijkheden van het RUP-gebied.

Door een weloverwogen inrichting zal het effect op de ruimtelijke ordening positief zijn.

Het RUP stelt de afwerking voor van de bestaande onduidelijke grens van de bebouwde woonkern van Breendonk. Hiervoor streeft men naar de

ontwikkeling van een woongebied van lage densiteit als transitiezone tussen het dorpskern en de naastliggende landbouwgronden.

Het bestaande groene karakter van het plangebied zal behouden worden dankzij de inplanting van kleinschalige woontypologieën. Deze typologie garandeert dat de visuele relatie tussen Molenheide en het binnengebied behouden blijft, kenmerkend voor de vermelde straat.

Centraal in het plangebied wordt er een publiek toegankelijk park voorzien met kleine geclusterde woningen, een kleine groene long binnen het bouwblok

Op basis van het bestaande netwerk wordt er een nieuw wegennet voorgesteld die het plangebied beter structureert.

Het RUP voorziet de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen, meergezinswoningen en handelszaken ten oosten van het plangebied aan de het kruispunt wat ten goede van de mix van bewoners komt.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Ruimtelijke ordening worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.14. Bouwkundig erfgoed

De gebouwen die zich in het plangebied bevinden, zijn niet beschermd, komen noch voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Beschrijving effecten

Gezien er geen enkel gebouw van het plangebied beschermd is noch voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed worden er geen negatieve effecten verwacht.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Bouwkundig erfgoed worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

1.6.15.Grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten

Conclusie

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden gelet op de ruime afstanden ten opzichte van gewest- en landsgrenzen.

1.6.16.Effecten op de samenhang tussen genoemde actoren

Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.26 §1 5° van het DABM

2.1. RUP Veurt Steenbossen

Het RUP Veurt Steenbossen realiseert een bestemmingswijziging waarbij een beperkte bijkomende bebouwingsmogelijkheid (4 woningen meer ten opzichte van de woningprogrammatie in het GRS) wordt gecreëerd. De effecten van dit RUP zullen uiterste gering zijn. Het RUP wordt opgemaakt met het oog op het behoud van waardevolle elementen, kwaliteiten, in het plangebied en legt randvoorwaarden op die de teloorgang van deze waardevolle elementen in de toekomst zullen voorkomen.

Er kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten worden verwacht.

3. Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de initiatiefnemer.

Van: Vercammen, Sven <sven.vercammen@lne.vlaanderen.be>
Verzonden: vrijdag 27 januari 2012 17:34
Aan: Maidar Otal Astigarraga
Onderwerp: Screening RUP Veurt Steenbossen
Bijlagen: adressen adviesinstanties OHPL 1313 .docx

Geachte,

U verzocht ons voor het RUP Veurt-Steenbossen een selectie te bezorgen van de relevante betrokken instanties, vermeld in artikel 3, §1, 3° van het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007, die in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage geraadpleegd moeten worden (zie bijlage). Het verzoek tot raadpleging (= screeningsnota) heeft het dossiernummer OHPL1313 gekregen. Gelieve dit dossiernummer bij verdere communicatie te vermelden.

Selectie van de relevante betrokken instanties en ontwerpbrief

In bijlage vindt u de gevraagde lijst van de relevante betrokken instanties voor het RUP, en een ontwerpbrief. We vinden het raadzaam dat u minstens het advies inwint van deze instanties om hun mening te kennen over de vraag of dit plan al dan niet mogelijk aanzienlijk negatieve milieueffecten kan genereren. Uiteraard kan u ook nog het advies inwinnen van andere instanties.

Inhoudelijke opmerkingen ter verbetering of vervollediging van de screening

Voordat u de screeningsnota verzendt naar de adviesinstanties, vragen wij u om volgende elementen te bespreken of aan te passen, zodat de definitieve screeningsnota enerzijds zou voldoen aan alle decretale formele vereisten en anderzijds alle concrete informatie zou bevatten die de dienst Milieueffectrapportagebeheer nodig heeft om al dan niet te kunnen besluiten dat het plan geen aanzienlijk negatieve milieueffecten kan hebben.

- **1.4 Plan-MERplicht**

- pagina 15: pas de aftoetsing aan, rekening houdende met het volgende:

- Voor de project-m.e.r.-plicht (het kader vormen voor) werd tot nu toe enkel afgetoetst t.a.v. bijlage I en II. Voortaan moet niet enkel nagegaan of het plan een het kader vormt voor bijlage I en II projecten, maar ook of het plan het kader vormt voor projecten bedoeld in de bijlage van Omzendbrief LNE 2011/1 (22 juli 2011). Eén van onderstaande paragrafen moeten dus vanaf nu opgenomen worden in elke screeningsnota om aan te tonen dat het plan screeningsgerechtigd is:

- o “Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek [...] van bijlage [...]. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat [...], en is derhalve screeningsgerechtigd.” OF
 - o “Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, en is derhalve screeningsgerechtigd.”

- **Beschrijving van het plan**

- Ook positieve milieueffecten kunnen voorkomen en dienen beschreven te worden in het verzoek tot raadpleging (vb. bij de aanleg van plusenergiegebouwen).
 - Gelieve een duidelijk stratenplan op te nemen in het screeningsdocument zelf.

- **Beschrijving alternatieven en nulalternatief**

Alternatieven voor het plan of voor onderdelen van het plan (een andere locatie, een andere uitvoering, ...). Het is mogelijk dat er geen alternatieven zijn.

Het nulalternatief: beschrijf kort de mogelijke ontwikkelingen in het plan en studiegebied, die mogelijk zijn met de huidige geldende bestemmingen voor het plangebied zonder uitvoering van het voorliggende plan, m.a.w. de situatie wanneer het plan niet doorgaat.

- **Bespreking van de potentiële milieueffecten van het plan**

Algemeen

- Beschrijf alle relevante effectgroepen per disciplines voldoende: om een meer volledige inschatting te kunnen maken, voeg bij de onderaan vermelde disciplines op bondige wijze de nodige informatie toe.
- Laat volgende milieudisciplines ook voldoende aan bod komen: klimaat, energie- en grondstoffen en landbouw.
- Pas de conclusies telkens aan in overeenstemming met de wijzigingen/aanvullingen.

Bodem en grondwater:

- Bespreek ook kort de mate van bodemafdekking veroorzaakt door de voorgenomen woontypologieën met hoofdzakelijk 'alleenstaande woningen met individuele autostaanplaatsen en opritten'.
- **Afvalwater:** - Geef aan of het bijkomende geproduceerde afvalwater verwerkt kan worden door de bestaande riolering? Is er voldoende restcapaciteit bij RWZI?

1.5.10 Mobiliteit:

- Bespreek de mate van afgelegde individuele autokilometers en van koude motorvoertuigopstarten, die door de locatie van de bijkomende wooneenheden in een kleine kern met een op het eerste zicht beperkt aantal woonondersteunende voorzieningen extra gegenereerde individuele autokilometers en koude motorvoertuigopstarten worden meegebracht.

1.5.11 Ruimtelijke ordening:

- Ruimte-efficiëntie: Bespreek de mate van ruimte-inname (woondichtheid) in verhouding tot het beperkt aantal woningen die voorzien worden.

Energie- en grondstoffen:

- Bespreek het relatief hoog **energieverbruik door mobiliteit** (door bewoners en woonondersteunende diensten) die de voorgenomen verkaveling in lage dichtheden in een kleine kern met een op het eerste zicht beperkt aantal woonondersteunende voorzieningen met zich meebrengt.
- Bespreek het hoog energie- en grondstofverbruik die de installatie, het onderhoud en de instandhouding van de wegenis (verkeersvlakken) en de andere woonondersteunende infrastructuur (vb. leidingen) die de voorgenomen woontypologieën in een kleine kern met zich meebrengen
- Bespreek het energie- en grondstofverbruik die woningen in open bebouwing met zich meebrengen.
- Bespreek het energie-of grondstof verbruik van de plaatsing en oriëntatie van woningen, hun meest warmtebehoevende ruimtes en hun grootste dakoppervlaktes die niet optimaal goed naar de zon zijn gekeerd.
- Bespreek het energie- en grondstofverbruik van woonvormen zonder beperkingen inzake de compactheidsgraad

- positieve maatregelen t.a.v. voorgaande effecten kunnen mogelijk overwogen worden

- klimaat:

- Bespreek de relatief hoge mate van emissies van roet, stikstof en broeikasgassen die door de locatie van de wooneenheden in een kleine kern met een op het eerste zicht beperkt aantal woonondersteunende voorzieningen extra gegenereerde individuele autokilometers en koude motorvoertuigopstarten worden meegebracht.

- Grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten:

Vermeld of het plan landsgrens- of gewestgrensoverschrijdende effecten heeft.

-1.5.13 Effecten op de samenhang tussen genoemde actoren / disciplineoverschrijdende conclusie onderzoek milieueffecten

- Gecumuleerde effecten: bespreek of er al dan niet gecumuleerde effecten zijn.

- Som de conclusies i.v.m. de (mogelijke) effecten en de voorgenomen milderende maatregelen op en verduidelijk deze op een discipline-overschrijdende wijze in een overzichtelijke samenvattende tabel. Vermeld hier ook de verantwoordelijke uitvoerders voor de al dan niet flankerende maatregelen en het niveau waarop deze dienen genomen te worden. Een dergelijke tabel zal bijdragen tot een handige overheveling van de maatregelen naar de bindende bepalingen van het RUP en het flankerend beleid.

Suggesties tot het milieuvriendelijker maken van voorliggend plan

- Een energieneutrale woonzone met groter aandeel aan meer horizontaal (of verticaal) geschakelde ruimte-efficiënte woontypologieën met minder privaat groen en meer gemeenschappelijk groen, tevens gelegen in een groene omgeving en met een visuele relatie met de landelijke omgeving kan overwogen worden.

Mobiliteit:

- De opname van voldoende minimale aantallen fietsstalplaatsen voor de verschillende functies (wonen, handel, ...)
- de opname van duurzame modale splitdoelstellingen

Verder verloop van de procedure

- U past de screeningsnota aan op basis van de opmerkingen hierboven.
 - U stuurt de screeningsnota naar de adviesinstanties, vermeld op de adressenlijst (cf. bijlage).
 - Na 30 dagen, stuurt u een herinneringsbrief naar de instanties die nog niet gereageerd hebben. Dit is een wettelijke verplichting. Er is niet vastgelegd hoe lang u op een antwoord moet wachten. De keuze is aan u. U kan altijd telefonisch contact opnemen met de instanties om na te gaan of er nog een advies mag verwacht worden.
 - U bundelt de ontvangen adviezen. Indien in deze adviezen aanpassingen aan de screeningsnota worden gevraagd, kan u de screeningsnota aanpassen of onderbouwen waarom u een aanpassing niet noodzakelijk acht. De aanpassingen dienen wel herkenbaar te zijn ten opzichte van de oorspronkelijke tekst (vb. andere kleur, italic, kader). Bijkomende gegevens of informatie over hoe met bepaalde opmerkingen zal omgegaan worden in het verdere planproces kunnen ook via een begeleidende/aanvullende nota meegedeeld worden.
 - U stelt het dossier samen voor de dienst Milieueffectrapportagebeheer, in functie van haar beslissing over de plan-m.e.r.-plicht. Dit dossier bevat de volgende documenten:
 - De definitieve screeningsnota (1 analoog en 1 digitaal exemplaar);
 - Een kopie alle ontvangen adviezen;
 - Indien van toepassing, een kopie van een herinneringsbrief;
 - Indien van toepassing, een begeleidende/aanvullende nota (1 analoog en 1 digitaal exemplaar);
- Digitale versies kunnen ook via email aan de hierboven vermelde dossierbehandelaar bezorgd worden.

-U verstuurt het volledige dossier aangetekend naar de dienst Mer:
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 Brussel

U kan ons steeds contacteren als u nog vragen hebt.

Met vriendelijke groeten,

Sven Vercammen
RUP Coördinator
02 553 62 53

Team Stedelijke Ruimte



Vlaamse overheid - Departement LNE
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8 - 1000 Brussel
www.mervlaanderen.be - <http://www.lne.be/discussie>

[Schrijf u in op de nieuwsbrief van de dienst Mer.](#)

Van: Maider Otal Astigarraga [maider@nero.be]

Verzonden: donderdag 12 januari 2012 18:23

Aan: mer, -

CC: Hofstede, Marianne

Onderwerp: Screening RUP Veurt Steenbossen / RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Beste,

In bijlage vindt u de ontwerpversie van de screening uitgevoerd voor twee RUP's te Puurs: Veurt-Steenbossen en Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam. De beschrijving van het plan en de juridisch- en beleidsmatige aspecten zijn eveneens opgenomen in dit document. Is het mogelijk om jullie advies te geven in verband met deze screening? Graag hadden wij eveneens een adressenlijst van jullie ontvangen met de relevante adviesinstanties zodat deze kunnen ingelicht worden.

Met vriendelijke groet,
Voor Nero bvba,
Maider Otal, architect



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ont
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 2
www.nero.be new website

Adreslijst adviesinstanties OHPL1313 volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12-10-2007

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
ANB - Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling	Antwerpen	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71	2018 Antwerpen
Ruimtelijke Ordening Antwerpen		t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
OVAM	Afdeling Bodembeheer	Dienst Databeheer	t.a.v. Natalie Hoffmann	Stationsstraat 110	2800 Mechelen
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

Ruimtelijke Ordening Antwerpen

t.a.v. K. Toebak of V. Peeters

Anna Bijnsgebouw

Lange Kievitstraat 111-113 bus 52

2018 Antwerpen

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

Provinciebestuur Antwerpen

Dep. Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

Dienst Ruimtelijke Planning

Koningin Elisabethlei 22

2018 Antwerpen

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be

ANB - Antwerpen

Anna Bijnsgebouw

Lange Kievitstraat 111-113 bus 63

2018 Antwerpen



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnota die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het RUP Veurt - Steenbossen te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of dit plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met ons gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling Wonen

t.a.v. Hilde Van den Bosch

Afdelingshoofd

Koning Albert II-laan 19 bus 40

1210 Brussel

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be

Departement Landbouw en Visserij

Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling

Antwerpen

Anna Bijnsgebouw

Lange Kievitstraat 111-113 bus 71

2018 Antwerpen



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnota die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het RUP Veurt - Steenbossen te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of dit plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met ons gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

OVAM

Afdeling Bodembeheer

Dienst Databeheer

t.a.v. Natalie Hoffmann

Stationsstraat 110

2800 Mechelen

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maider Ota Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be new website

VMM

Afdeling Operationeel Waterbeheer

t.a.v. Bram Vogels

Graaf de Ferrarisgebouw

Koning Albert II-laan 20 bus 16

1000 Brussel

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba



Nero Bvba
Meulestedekaai 39A
9000 Gent

uw kenmerk
RUP Veurt - Steenbossen

ons kenmerk
ME/2870/13-00681

bijlagen
-

vragen naar / e-mail
Sanne Habets
sanne.habets@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
03/224 62 57

datum
30/01/2013

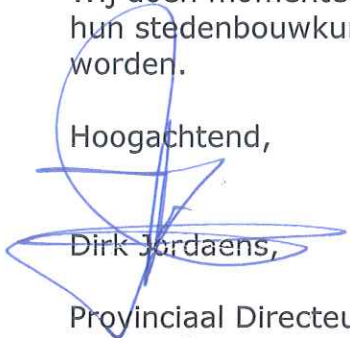
Betreft : Verzoek tot raadpleging in het kader van een milieueffectenrapportage van volgend plan:
Puurs – RUP Veurt – Steenbossen

Geachte mevrouw, heer,

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de screeningnota met de nodige aandacht doorgenomen en verwacht, voor wat onze materie en kennis betreft en in verhouding tot de huidige gewestplanbestemmingen, geen aanzienlijke milieueffecten die de opmaak van een plan-MER rechtvaardigen.

Wij doen momenteel geen verdere uitspraak over de eventuele planopties en hun stedenbouwkundige voorschriften. Dit zal in een latere fase bekeken worden.

Hoogachtend,


Dirk Jordaens,

Provinciaal Directeur Antwerpen
Agentschap voor Natuur en Bos

Vlaamse overheid



WONEN ANTWERPEN

Lange Kievitstraat 111-113 bus 54
2018 Antwerpen

Tel.03-224 61 16 - Fax 03-224 61 12

NERO bvba
Meulestedekaai 39a
9000 GENT

uw bericht van
24/01/2013

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar/e-mail
Hilde Luyts
hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
03-224 61 14

datum
12 februari 2013

betreft : advies n.a.v. verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Veurt-Steenbossen van de gemeente Puurs

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Onlangs ontvingen wij uw verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Veurt-Steenbossen.
Hierbij heeft Wonen-Vlaanderen de volgende bemerkingen:

In het dossier zijn de mogelijke milieueffecten voldoende beschreven voor wat betreft de sector Wonen.

Dit advies beperkt zich tot het aspect wonen. Het doet echter geen uitspraak over andere aspecten die in het plan-MER-besluit van 12.10.2007 zijn vermeld, noch over de toepassing van het decreet Grond- en Panden van 27.3.2009.

hoogachtend,

Hilde Luyts,
adjunct van de directeur
Wonen-Vlaanderen / Wonen Antwerpen

kopie :
Wonen-Vlaanderen, Koning Albert II – laan 20 bus 7, 1000 Brussel

BB-D-NH-20130067964

Nero bvba
Meulestedekaai 39a
9000 GENT

UW BERICHT VAN · 24.01.2013

UW KENMERK ·

BIJLAGEN ·

MECHELEN · 13.02.2013

AFDELING · Bodembeheer

DIENST · Databeheer

CONTACTPERSOON · Natalie Hoffmann (015/284453)

ONS KENMERK · BB-D-NH-20130067964

"Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen

Geachte mevrouw Hofstede,

Aansluitend bij uw schrijven van 24 januari 2013 met betrekking tot bovenstaand RUP willen wij u het volgende meedelen.

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geviseerde gebied. Desgevallend kan u ook via de website "www.ovam.be / bodem / beleid / statistieken en kaarten / waar is al bodemonderzoek gebeurd?" een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden.

Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestaten dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 ev van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet

- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging:
 - artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
 - artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicoground.

Wat het luik 'bodem' betref, heeft de OVAM nog onderstaande bemerkingen:

De OVAM is enkel voor de percelen 224 H en 224 K in het bezit van bodemgegevens. Op deze percelen werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2010. Hieruit bleek dat er verhoogde waarden worden aangetroffen in het vaste deel van de aarde voor zink/minerale olie maar dat hiervoor geen verdere maatregelen nodig zijn. Bij grondverzet dient aandacht gegeven te worden dat de richtwaarden werden overschreden.

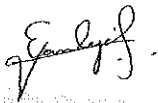
Het onderzoek werd ingediend in het kader van de sluiting van de aanwezige risico-inrichtingen en overdracht van de gronden.

In tegenstelling met de tekst op pagina 19 dient er, indien er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden sinds het oriënterend bodemonderzoek van 2010, geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd tenzij er nog een schadegeval heeft plaatsgevonden of het bestemmingstype is gewijzigd naar een strengere bestemmingstype.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

In de hoop u met deze informatie van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Hoogachtend,



Eddy Van Dyck
Afdelingshoofd

Departement Landbouw en Visserij

AANGETEKEND

NERO bvba
Meulestedekaai 39a
9000 GENT

Duurzame Landbouwontwikkeling
Ellips, 6e verdieping
Koning Albert II-laan, 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

uw bericht van
24/01/2013

uw kenmerk

ons kenmerk
2013_020387

bijlagen

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

Marc Candries/Stefaan Baeteman 03 224 92 77/ 02 552 78 90
marc.candries@lv.vlaanderen.be
Stefaan.baeteman@lv.vlaanderen.be

15 FEB. 2013

Betreft: Advies 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Veurt-Steenbossen" te Puurs-Breendonk.

Geachte,

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP 'Veurt-Steenbossen' onderzocht en geeft een positief advies m.b.t. de screening plan-MER: zij gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenoemde plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

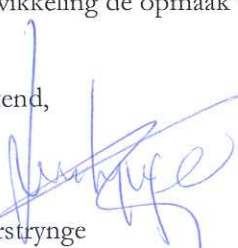
Het plangebied van het voorgestelde RUP betreft gronden van de KMO-zone "Molenheide" en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied ten westen van de woonkern van Breendonk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 10,24 ha.

Het RUP kadert binnen de bindende bepaling nr.32 van het goedgekeurde GRS Puurs tot opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de KMO-zone Molenheide en de actie tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het woonuitbreidingsgebied Veurt-Steenbossen fase1.

Gelet op het belang van de aangrenzende landbouwgronden (HAG) ten westen van het plangebied wordt 2,4 ha van het huidige woonuitbreidingsgebied herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied.

Gelet op de doelstelling en de locatie van het voorgenoemde plan acht de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk.

Hoogachtend,


Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

AANGETEKEND

Nero bvba – Architectuur, Design, Stedenbouw
en Ruimtelijke Ontwikkeling

Meulestedekaai 39a
9000 Gent

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/12030/111.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Ellen Van de Water
ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

03 224 65 17

datum

15 FEB. 2013

Betreft: Gemeente PUURS, gemeentelijk RUP "Veurt-Steenbossen": verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 28/01/2013.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Doel en opportuniteit van het plan

Het plan betreft de omzetting van de gronden van de KMO-zone Molenheide en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied naar woongebied. Met het plan wenst men ter hoogte van het plangebied een kwalitatieve afwerking van de dorpskern van Breendonk te realiseren.

Het oosten van het plangebied wordt bestemd voor gemeenschapsfuncties (o.a. woonzorgcentrum), meergezinswoningen (o.a. senioren) en een ruimte voor handelsactiviteiten. Het overige deel wordt bestemd voor eengezinswoningen en geclusterde woongroepen.

Relatie met de (relevante) ruimtelijke beleidskaders en principes

RSV

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het plangebied gelegen in een deeltkern van de gemeente Puurs. Puurs is een specifiek economisch knooppunt binnen de Vlaamse Ruit. De deeltkern Breendonk, waarbinnen het plan is gelegen maakt deel uit van het buitengebied.

De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied. Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is voor de buitengebieden een na te streven woondichtheid van minimaal 15 woningen per hectare (uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel) als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen.

Overeenkomstig art. 4.13. van het Decreet grond- en pandenbeleid dienen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt, ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied omzetten, steeds procentuele objectieven opgelegd te worden inzake sociaal woonaanbod. Momenteel werd hier nog geen rekening mee gehouden. In het vervolg van de procedure dient dit nog verwerkt te worden.

GRS

Het RUP Veurt – Steenbossen wordt opgenomen in de gedeeltelijke herziening van het GRS (BD 07/06/2012). De opmaak van het RUP “Veurt – Steenbossen” kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs. Dit gebied (woonuitbreidingsgebied Veurt – Steenbossen + KMO-zone) wordt als zijne prioritair te ontwikkelen gebied beschouwd voor de planperiode 2007-2012 en de opmaak van een RUP voor dit gebied werd opgenomen onder actie e van het bindend gedeelte op korte termijn (p. 186).

De herziening van het GRS stelt in het richtinggevend gedeelte een gefaseerde ontwikkeling voor het plangebied van het voorliggend RUP voor, waarbij wordt geschat dat in een eerste fase 1,2 ha voor woonzorgcentrum en zorgwonen bestemd worden samen met 1,3 ha voor particuliere woningen om 20 woningen te bouwen volgens een dichtheid van 15wo/ha (p. 144).

Het stuk woonuitbreidingsgebied dat voor huidig GRUP wordt aangesneden is groter dan wat wordt aangegeven in kaart 31 “Woonprogrammatie” van de kaartenbundel van het GRS. Dit zal nader bekeken worden in het verdere verloop van het GRUP.

In het informatief gedeelte is de behoeftestudie gemaakt en werd er onderzocht wat in het woonuitbreidingsgebied mogelijk is.

Ruimtelijke effecten

Ruimte

Het plan betreft de gronden van de KMO-zone Molenheide en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied. Met het plan wenst men ter hoogte van het plangebied een kwalitatieve afwerking van de dorpskern van Breendonk te realiseren. Het oosten van het plangebied wordt bestemd voor gemeenschapsfuncties (o.a. woonzorgcentrum), meergezinswoningen (o.a. senioren) en een ruimte voor handelsactiviteiten. Het overige deel wordt bestemd voor eengezinswoningen en geclusterde woongroepen. Het ruimtelijk structuurplan voorziet een dichtheid van min. 15wo/ha. Het bovengenoemd RUP voorziet een dichtheid van min. 13 en max. 17 wo/ha. In het vervolg van de procedure dient worden na te gaan waarom er wordt afgeweken van de minimale woondichtheid van 15 wo/ha in buitengebied, zoals opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het aantal bouwlagen van de te voorziene geclusterde woongroepen (art. 3) binnen het parkgebied (art. 6) bedraagt 4. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door kleinschalige woningen bestaande uit max. 2 bouwlagen. Op de hoek van de Molenheide en Ruisbroek-Dorp staat een bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen.

De ruimte van dit binnengebied kan beter benut worden door middel van vb. een grotere footprint te gebruiken met nog steeds veel groen. Meer ontwerpmatig onderzoek binnen deze zone is nodig om het binnengebied kwalitatief beter in te vullen.

Bijkomend dient in het vervolg van de procedure de tegenstrijdigheid tussen enerzijds de lage dichtheid van huidig RUP (min. 13 wo/ha) en anderzijds de hoge dichtheid aan woningen binnen de zone voor geclusterde woongroepen (art. 3) onderzocht en gemotiveerd te worden.

Een nadere beoordeling zal gebeuren op basis van meer concrete gegevens in de RUP-procedure.

Mobiliteit

Naast de bouw van woningen voorziet men in het oosten van het plangebied een programma voor nieuwe gemeenschapsfuncties (woonzorgcentrum), meergezinswoningen (o.a. senioren) en ruimte voor handelsactiviteiten. Dit zal voor een verhoging van het verkeer zorgen. Het RUP voorziet nieuwe wegen voor voetgangers en voor wagens. In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en meergezinswoningen voorziet men een ondergrondse parking. In de toelichtingsnota wordt aangegeven dat het parkeren voornamelijk wordt opgelost in die ondergrondse parking en in gemeenschappelijke parkeerhavens. Om de parkeerdruk op eigen perceel op te vangen en om de wagens zo veel mogelijk uit de straat te weren, wordt best zo veel mogelijk in parkeerruimte op eigen perceel voorzien. De ontwikkeling van het binnengebied samen met de bouw van de gemeenschapsfuncties zal extra verkeersdruk met zich meebrengen en zal een effect hebben op de mobiliteit. Om een richtcijfer in het RUP te kunnen opnemen is het best om een schatting van het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parking te maken. Deze schatting dient ook gemotiveerd te worden.

Een nadere beoordeling zal gebeuren op basis van meer concrete gegevens in de RUP-procedure.

In het vervolg van de RUP-procedure zijn er nog de volgende aandachtspunten:

- Er kan in vraag gesteld worden wat de meerwaarde is van het opleggen van strikte bouwkaders. Dit zou latere ontwikkelingen kunnen hypothekeren. Bijkomend is het nog onduidelijk waarom de bouwkaders niet beter worden afgestemd op de bestaande woningen?
Door de te voorziene bouwkaders op het plan ontstaan er nieuwe perceleringen. Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe uitvoerbaar de plannen zijn. Zal dit gebeuren door voorkeerprijs of door onteigeningen. Bijkomend is het ook nog niet duidelijk hoe er zal omgegaan worden met de bestaande vergunde gebouwen die niet binnen de bouwkaders passen. (Onteigeningen? / Het opleggen van overgangsbepalingen?...)
- Het is nog niet duidelijk hoe de fasering zich gaat vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Conclusie

Er zijn nog een aantal aandachtspunten/opmerkingen die dienen meegenomen te worden in de verdere RUP-procedure. De opmaak van een PLAN-MER wordt evenwel niet nodig geacht.

In het kader van de MER-screening kunnen geen conclusies getrokken worden die betrekking hebben op een ruimtelijke afweging. Dat is de bevoegdheid van Ruimte en Omgeving en de Provincie Antwerpen in het kader van de RUP-procedure.

Een beoordeling van het RUP ten gronde kan pas gebeuren wanneer het volledig uitgewerkt voorontwerp RUP ter advies wordt voorgelegd in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

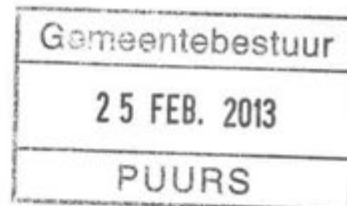
Hoogachtend,



Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Kathelijne Toebak



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning



AANGETEKEND
Gemeentebestuur Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

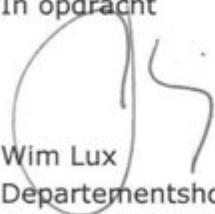
datum **22 FEB. 2013**
ons kenmerk GemRUP-2013-0003 - Poststuk PU-2013-00008637
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Veurt-Steenbossen" te Puurs:
Advies n.a.v. planMER-screening

Geachte,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Veurt-Steenbossen" te Puurs, vindt u als bijlage het advies van de dienst Ruimtelijke Planning.

Hoogachtend.

Namens de provinciegriffier
In opdracht


Wim Lux
Departementshoofd

De gedeputeerde,


Luk Lemmens

Bijlage: advies screeningsdossier

***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
"Veurt-Steenbossen"***

ADVIES n.a.v. planMER-screening

1. Doel van het advies

De raadpleging bij het onderzoek tot milieueffectrapportage is voorzien om de adviserende instanties toe te laten de gegevens met betrekking tot het studiegebied waarover zij beschikken, die eventueel nog niet bekend zouden zijn bij de initiatiefnemer of de dienst Mer, aan de initiatiefnemer over te maken zodat de dienst Mer een gefundeerde beslissing kan nemen over de planMER-plicht van het voorgenomen plan (zie omzendbrief LNE/2007 Milieueffectbeoordeling van plannen en programma's van 1 december 2007).

Huidig advies wordt uitdrukkelijk beperkt tot dit doel. Bijgevolg wordt de inhoudelijke ruimtelijke beoordeling van het voorgenomen plan door de deputatie slechts gedaan naar aanleiding van het advies dat zal worden verleend bij de plenaire vergadering, bedoeld in artikel 2.2.13 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met huidig advies wordt dan ook op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die de deputatie zich voorbehoudt in zijn latere adviesverlening, voorzien door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS. 20 augustus 2009).

2. Advies

2.1. Ruimtelijke ordening

Het RUP dient verenigbaar te zijn met het bestaand beleidskader. Op de plenaire vergadering zal nagegaan worden of het RUP in overeenstemming is met het RSPA en het GRS.

De provincie wenst nu al een belangrijk aandachtspunt mee te geven bij toetsing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Veurt-Steenbossen' aan het GRS van Puurs:

Het plangebied van het RUP Veurt-Steenbossen waarvoor de planMER-screening wordt opgemaakt gaat veel ruimer dan het plangebied aangeduid op de kaart van de woonprogrammatie in de partiële herziening van het GRS van Puurs. In de bindende bepaling van de partiële herziening van het GRS van Puurs wordt enkel fase 1 van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Veurt-Steenbossen opgelijst als uitvoeringsactie op korte termijn. In het voorliggend gemeentelijk RUP wordt naast een fase 1 eveneens een fase 2 opgenomen.

Er zijn geen provinciale uitvoeringsplannen of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP.

2.2. Waterbeleid

Het gebied van het Gemeentelijk RUP 'Veurt-Steenbossen' paalt niet aan een waterloop, maar watert grotendeels af naar de waterloop 'Leibeek' (A.6.03.3, 2^{de} categorie) en voor een klein deel naar de 'Meerloop' (A.6.03.5, 3^{de} categorie). De polder Vliet en Zielbeek is hier beheerder van de waterlopen, zij dient in dit geval dus gecontacteerd te worden voor de watertoets.

Het RUP is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

2.3. Landschap en erfgoed

De landschapskaart van de provincie Antwerpen is een digitale databank (inclusief geodata) met gegevens over cultuurhistorische en ruimtelijk structurerende landschapselementen in de provincie. In het dossier moet nagegaan of er elementen uit het plangebied zijn opgenomen in de landschapskaart. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie:

<http://www.provant.be/landschapskaart>.

Voorliggend rapport maakt van het aspect van het erfgoedluik geen melding en zou in die zin moeten aangepast worden. Aangezien de werkzaamheden een impact op de ondergrond zullen hebben, moet er voorafgaand aan de werkzaamheden nagegaan worden wat de impact zal zijn op het eventueel aanwezige archeologische erfgoed. Er wordt geadviseerd al in deze fase de eigenaars/ontwikkelaars te wijzen op hun juridische verantwoordelijkheden inzake dit erfgoed.

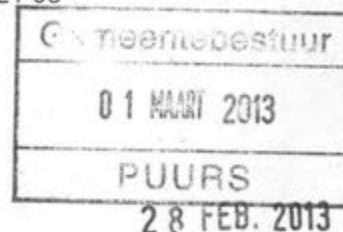
Visum:



Miranda Coppens
Diensthoofd Ruimtelijke Planning

College van burgemeester en schepenen
Hoogstraat 29
2870 Puurs

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05



uw kenmerk

ons kenmerk
WT 2013 M 0018

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies aanvraag voor de screening voor screening RUP Veurt-Steenbossen te Puurs
Aanvrager: gemeente Puurs

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de screeningsnota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een plan-MER dient opgemaakt te worden voor voorliggend plan. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Het plan voorziet de ontwikkeling van een gemengd woongebied. Er zal voorzien worden in centraal gelegen infiltratiebekkens en wadi's.

Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...). De screening wordt bijgevolg **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Hoogachtend

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Contactpersoon:

Maider Otal Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be *new website*

OHPL 1314 814 PL 12015 (SL) 14 JUNI 2013
50503/ Vlaamse overheid - Departement LNE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 Brussel

14 JUNI 2013

AANGETEKEND

Uw ref: OHPL 1313 en OHPL 1314

Bijlagen: -Screeningsnota's: RUP Veurt-Steenbossen, RUP Ged.Herz. BPA Keulendam
-Ontvangen adviezen: RUP Veurt-Steenbossen, RUP Ged.Herz. BPA Keulendam

Betreft: Onderzoek tot milieueffectenrapportage RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 13 juni 2013

Geachte,

In het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" voor de gemeente Puurs, sturen wij u in bijlage de screeningsnota die werd opgemaakt voor het onderzoek naar de plan-MER-plicht, samen met de adviezen die wij tijdens de adviesronde hebben ontvangen.

Mogen wij u vragen uw beslissing inzake de plan-MER-plicht te bezorgen.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba



Gemeentebestuur
19 JUNI 2013
PUURS

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Hoogstraat 29
2870 Puurs

uw bericht van
13 juni 2013

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12014/
2013/

bijlagen

vragen naar / e-mail

Jeroen Van Looy
Jeroen.vanlooy@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 75 14

datum

17/06/2013

**Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Veurt Steenbossen te Puurs.
Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 13 juni 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12014 (voorheen OHPL1313) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de gronden van de KMO-zone Molenheide en de nog niet ontwikkelde gronden van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten westen van de woonkern van Breendonk in de gemeente Puurs kwalitatief te ontwikkelen voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en de afbakening tussen de kern van Breendonk en het agrarisch gebied te bepalen.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

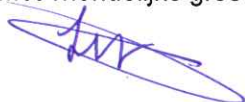
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer